



TRIBUNALE DI ISERNIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare: **R.G.E. N. 05/2019**

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT. VITTORIO COBIANCHI BELLISARI**

Parte Attrice: **INTESA SANPAOLO S.P.A.**

Debitore Esecutato:



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Sesto Campano (IS), lì 02/10/2019.

**IL CONSULENTE TECNICO
DI UFFICIO**

Dott.Ing. Carmine DE FELICE



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

SOMMARIO

PREMESSA	pag. 2
DATI DELLE PARTI	pag. 2
QUESITI POSTI DAL GIUDICE	pag. 2
QUESITO 1)	
VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.	pag. 5
QUESITO 2)	
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 10
QUESITO 3)	
CONFORMITA' TRA BENE ATTUALE E DESCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	pag. 37
QUESITO 4)	
ASSENZA DI PLANIMETRIE DEI BENI E CORREZIONI CATASTALI DA APPORTARE	pag. 38
QUESITO 5)	
UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag. 40
QUESITO 6)	
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA DEI FABBRICATI PIGNORATI	pag. 43
QUESITO 7)	
FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag. 49
QUESITO 8)	
VERIFICA QUOTA DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI	pag. 55
QUESITO 9)	
ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 55
QUESITO 10)	pag. 57
QUESITO 11)	
ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI	pag. 57
QUESITO 12)	
DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI	pag. 79
OSSERVAZIONI FINALI	pag. 106



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PREMESSA

Con provvedimento del 12/04/2019 il sottoscritto Dott. Ing. Carmine De Felice, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Isernia al n. 432 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Isernia al n. 119, è stato nominato esperto estimatore dal Dott. Vittorio Cobianchi Bellisari nell'ambito della Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 05/2019 R.G.E.

DATI DELLE PARTI

Creditore procedente:

INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino alla P.zza San Carlo 156, C.F. e numero di iscrizione nel Registro Imprese Ufficio di Torino 00799960158;

Debitore esecutato:



QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Nel verbale di giuramento del 12/04/2019 il Giudice dell' Esecuzione immobiliare poneva i seguenti quesiti e relative disposizioni:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante eventuali lacune; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 2) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc);
- 3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, dalla perizia dovrà risultare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.);

- 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore (tale quota deve cioè essere già individuata o facilmente individuabile in natura) e/o se il compendio immobiliare pignorato sia comodamente divisibile, nell'ambito di un giudizio di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e con eventuali conguagli in denaro di entità contenuta; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;
- 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha la data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

12) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla sola procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). In particolare, ai sensi dell'art. 568 comma secondo c.p.c., l'esperto dovrà esporre analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

QUESITO 1)

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. non rilevando mancanze e/o carenze tali da compromettere l'esatta individuazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono riportati nella nota di trascrizione del pignoramento presso Servizio di Pubblicità immobiliare Reg. Gen. n.520 Reg. Part. n.427 del 22/02/2019 (vedi Allegati), nella quale sono indicate alla sezione D variazioni di natura catastale relative ad alcuni immobili costituenti il compendio immobiliare:

Il terreno in Isernia al Foglio 48 Particella 169 di estensione are 73.90 risulta catastalmente soppresso in virtù di frazionamento a seguito del quale una porzione di suolo di are 73.61 è attualmente identificata nel catasto terreni di Isernia al Foglio 48 Particella 817 mentre l'altra porzione di are 0.29 è stata unita alla Particella 574 su cui insiste un fabbricato;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il fabbricato rurale in Isernia al Foglio 48 Particella 544 di estensione are 0.70 risulta catastalmente soppresso in virtù di tipo mappale ed attualmente è identificato nel catasto fabbricati del comune di Isernia al Foglio 48 Particella 890.

Alla luce di quanto appena esposto, la situazione catastale ATTUALE degli immobili pignorati risulta essere la seguente:

- 1) Catasto **Fabbricati** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 543**, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 159, totale escluse aree scoperte mq 159;
- 2) Catasto **Fabbricati** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 545**, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 287, superficie catastale totale mq 358;
- 3) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 108**, Porz. AA, qualità SEMINATIVO, superficie are 03 centiare 00, Porz. AB, qualità pascolo, superficie are 00 centiare 30;
- 4) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 109**, qualità PASCOLO ARB, superficie are 30 centiare 90;
- 5) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 161**, Porz. AA, qualità PASCOLO ARB, superficie are 09 centiare 00, Porz. AB, qualità seminativo, superficie are 00 centiare 80;
- 6) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 164**, qualità QUERCETO, superficie are 04 centiare 90;
- 7) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 165**, qualità QUERCETO, superficie are 10 centiare 60;
- 8) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 817**, qualità QUERCETO, superficie are 73 centiare 61;
- 9) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 250**, qualità SEMINATIVO, superficie are 62 centiare 70;
- 10) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA, Foglio 48 Particella 251**, qualità ULIVETO, superficie are 12 centiare 30;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- 11) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 591**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40;
- 12) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 592**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40;
- 13) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 593**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 80;
- 14) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 595**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 46;
- 15) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 599**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 21;
- 16) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 602**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 10;
- 17) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 603**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 03;
- 18) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 607**, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 26;
- 19) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 608**, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 16;
- 20) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 618**, qualità ULIVETO, superficie are 00 centiare 47;
- 21) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 619**, qualità SEMINATIVO, superficie are 08 centiare 61;
- 22) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 620**, qualità SEMINATIVO, superficie are 01 centiare 22;
- 23) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 621**, qualità SEMINATIVO, superficie are 02 centiare 25;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- 24) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 657**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 02 centiare 22;
- 25) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 718**, qualità ULIVETO, superficie are 01 centiare 70;
- 26) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 719**, Porz. AA, qualità ULIVETO, superficie are 48 centiare 30, Porz. AB, qualità PASCOLO ARB, superficie are 20 centiare 00;
- 27) Catasto **Fabbricati** del Comune di **FORLI DEL SANNIO (IS)**, **Foglio 27 Particella 25**, Contrada Frazione Vandra, piano T-1, categoria A/6, classe 2, consistenza vani 4;
- 28) Catasto **Terreni** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 541**, qualità FABB RURALE, superficie are 02 centiare 30;
- 29) Catasto **Fabbricati** del Comune di **ISERNIA**, **Foglio 48 Particella 890**, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 131, totale escluse aree scoperte mq 131;

Negli Allegati sono riportati gli estratti di mappa con individuazione dei confini degli immobili pignorati.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori [REDACTED]

[REDACTED] er i seguenti diritti:

- [REDACTED] iritti pari a 1/2 di proprietà relativamente agli immobili 12), 13), 14), 16), 17), 25);
- [REDACTED] diritti pari a 1/2 di proprietà relativamente agli immobili 12), 13), 14), 16), 17), 25);
- [REDACTED] iritti pari a 1/1 di proprietà relativamente agli immobili 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 15), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24), 26), 27), 28), 29).

La titolarità delle proprietà degli immobili pignorati è esplicitata nella certificazione notarile allegata, che trova conferma nelle visure catastali storiche presenti agli atti.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Sulla base della documentazione agli atti, sono state eseguite ispezioni ipotecarie estrapolando l'elenco delle formalità per entrambi i debitori eseguiti, provvedendo inoltre a richiedere, sempre tramite ispezioni ipotecarie, le formalità richiamate nella certificazione notarile presente agli atti, giungendo ad un quadro compiuto della provenienza degli immobili nel ventennio antecedente il pignoramento (vedi Allegati).

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati sono state estrapolate da ispezioni ipotecarie richieste presso Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Isernia, riportate negli Allegati (dai quali è possibile individuare in maniera specifica gli immobili inseriti in ciascuna ispezione) , e di seguito vengono esplicitate:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Sannino Mariano il 03 ottobre 2007, Repertorio 15433/1921, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 ottobre 2007 ai NN. 4681/774 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] er la complessiva somma di Euro 390.000,00 (capitale di Euro 260.000,00);
- **Ipoteca volontaria** derivante da ipoteca volontaria, rogata dal Notaio Longobardi Agostino il 28 novembre 2008, Repertorio 72878/20459, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 dicembre 2008 ai NN. 6694/844 di formalità in favore di F.I.M. SPA con sede in Roma (RM) P.I. 04490601004 e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] er la capitale e complessiva somma di Euro 100.800,00;
- **Ipoteca legale** emessa da EQUITALIA POLIS SPA il 18 maggio 2010, Repertorio 108661/53, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 28 maggio 2010 ai NN. 2224/309 di formalità in favore di EQUITALIA POLIS SPA con sede in Napoli (NA) P.I. 07843060638 e contro la signora [REDACTED] er la complessiva somma di Euro 109.526,80 (capitale di Euro 54.763,40);
- **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Isernia il 30 gennaio 2019, Repertorio 74, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

febbraio 2019 ai NN. 520/427 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO) P.I. 00799960158 e contro i signor [REDACTED]

E' stata acquisita, in quanto non depositata agli atti, la seguente documentazione (vedi Allegati):

- Certificati di destinazione urbanistica dei terreni dislocati nel comune di Isernia;
- Planimetria catastale relativa al fabbricato sito in Forli del Sannio e individuato catastalmente al Foglio 27 P.IIa 25;

QUESITO 2)

DECRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA individuato in catasto al Foglio 48 Particella 543**, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 159, totale escluse aree scoperte mq 159.

L'immobile risulta pervenuto al signor [REDACTED] on atto di compravendita rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 15 luglio 1998, Repertorio 42076, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai NN. 2645/2237 il 03 agosto 1998.

Al fabbricato si giunge dalla città di Isernia percorrendo la Strada Statale n. 627 e da qui la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliottoche scorre ad ovest dell'area interessata, infine percorrendo una strada comunale interpoderale.

Il fabbricato risulta avere una pertinenza esterna in corrispondenza dell'ingresso situato ad ovest, e confina ad est con l'immobile di cui alla P.IIa 890 (ex P.IIa 544), ad ovest con la P.IIa 542, a nord con la P.IIa 590, a sud con la P.IIa 596.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra ed un primo piano ed è realizzato con struttura in muratura di pietrame ben organizzata.

Dall'ingresso, situato a ovest del fabbricato, si accede in un ambiente con copertura in legno a vista e altezza massima interna in corrispondenza del colmo pari a mt. 4,20, adiacente ad un servizio igienico e



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ripostiglio posti a sinistra dell'ingresso principale. Al piano terra è inoltre presente un ulteriore ambiente con destinazione non definita al cui interno è presente una scala in acciaio di collegamento al piano primo.

Al piano primo risulta presente un unico ambiente con copertura a vista in legno, e un ambiente destinato a servizio igienico.

Sia al piano terra sia al piano primo risultano presenti aperture nella muratura portante adiacente all'immobile identificato alla P.Ila 890 (ex P.Ila 544) che mettono in comunicazione gli immobili confinanti; l'apertura presente al piano terra consiste in una porta di accesso mentre al piano primo risulta presente un'apertura a mo' di finestra.

Al piano terra, in corrispondenza della parete posta a sud nel vano in cui risulta presente la scala di accesso al primo piano, risulta presente una lesione tipica da cedimento fondale; analoga tipologia di fessurazione è stata rilevata al primo piano sulla porzione di muratura posta in corrispondenza della muratura del piano terra.

Il solaio di interpiano risulta realizzato con struttura portante in acciaio e tavelloni in laterizio.

Da un'analisi visiva dall'interno è stato possibile rilevare un buono stato di conservazione della struttura portante in legno della copertura, costituita da capriate, travi e tavolato, uniformemente verniciati. La copertura è a doppia falda con manto di copertura costituito da coppi in laterizio.

Per quanto riguarda le finiture interne ed esterne è stato rilevato quanto segue:

- Pavimenti e rivestimenti: al piano terra risulta presente una pavimentazione con lastre di pietra, mentre al piano primo la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato e relativo zoccolino battiscopa perimetrale. Negli ambienti adibiti a servizi igienici risultano presenti pavimento e rivestimento in gres porcellanato smaltato;
- Sanitari e rubinetterie: negli ambienti destinati a servizi igienici non risultano presenti sanitari e rubinetterie;
- Intonaci interni: risultano presenti intonaci interni tradizionali a tre strati con finitura liscia. In più punti sono rilevabili segnali di umidità e conseguente formazione di muffe. Tinteggiature interne assenti.
- Finiture esterne: le facciate esterne risultano essere a facciavista in pietrame ordinato con fugature rifinite con malta di buona consistenza. Le aperture esterne risultano contornate da stipiti in pietra e



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

mattoncini in argilla. Per lo smaltimento delle acque meteoriche sono installati pluviali e grondaie in acciaio zincato;

- Infissi esterni: gli infissi esterni risultano essere in legno verniciato e dotati di vetri standard, non rispondenti alle attuali norme di risparmio energetico;
- Porte interne: non risultano presenti porte interne, rilevando in corrispondenza delle aperture interne la presenza di controtelai in abete;
- Impianto elettrico: risulta presente la sola predisposizione dell'impianto elettrico, non risultano installati frutti, cavi elettrici e quadri elettrici;
- Impianto termico: risultano presenti le sole predisposizioni degli attacchi radiatori, costituite da tubazioni in rame. Non è stata rilevata la presenza di alcuna caldaia a servizio dell'immobile.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:

FABBRICATO - FOGLIO 48 P.LLA 543			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO TERRA</u>			
<i>Corte</i>	26,25		
<i>WC</i>	4,46	2,70	discrete
<i>Ripostiglio</i>	0,94	2,70	discrete
<i>Ambiente 1</i>	20,12	2,70 - 4,20	discrete
<i>Ambiente 2</i>	44,65	2,60	discrete
<u>PIANO PRIMO</u>			
<i>Ambiente 3</i>	42,02	2,70 - 3,60	discrete
<i>WC</i>	4,56	2,70	discrete
TOTALE interno	116,75		
<i>Corte</i>	26,25		

Risulta allegata documentazione fotografica dell'immobile.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

2) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545, Contrada Breccelle SNC**, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 287, superficie catastale totale mq 358.

L'immobile risulta pervenuto al signor [REDACTED] in atto di compravendita rogato dal Notaio Longobardi Agostino il 15 luglio 1998, Repertorio 42076, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai NN. 2645/2237 il 03 agosto 1998.

Al fabbricato si giunge attraverso piazzale identificato catastalmente alla P.IIa 657 e strada di accesso dislocata su P.IIa 619; tali accessi sono posti in posizione sud-est rispetto al fabbricato e ad essi si accede percorrendo Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Salletto posta ad ovest dell'area interessata e che è collegata alla Strada Statale n.627, la quale collega Contrada Breccelle alla città di Isernia.

Il fabbricato risulta attualmente utilizzato come mattatoio per suini ed utilizzato dall'Azienda Agricol [REDACTED] che utilizza per la propria attività anche il fabbricato di cui alla P.IIa 541 per la lavorazione e l'essiccamento delle carni lavorate.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra ed un sottotetto; è realizzato con struttura portante in muratura di pietrame mista a laterizi a canocchiale, consolidata nella fodera interna mediante betoncino cementizio armato con rete elettrosaldata. La copertura, debitamente ammortata in un cordolo perimetrale in c.a., è a falda inclinata ed è realizzata con travetti di c.a.p. e laterizi di alleggerimento e superiori tegole in cotto; il solaio di sottotetto risulta essere in ferro e tavelloni con sovrastante cappa in calcestruzzo.

Sono presenti:

- Un locale per lo svuotamento, la pulitura e la lavorazione degli stomaci e degli intestini;
- Un locale frigorifero per il deposito delle carni macellate;
- Un locale frigorifero chiudibile a chiave per le carni sospette;
- Un locale spogliatoio/servizi igienici e doccia per il personale addetto;
- Un locale adibito ad ufficio del Servizio Veterinario Ispettivo dal quale attraverso una scala retrattile si accede all'esistente sottotetto, adibito ad intercapedine;
- Un locale adibito a zona filtro per il carico delle carni macellate, situato alla testata del fabbricato sul prospetto est con pareti in calcestruzzo prefabbricato e solaio piano in c.a.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

I quadri elettrici generali per le tensioni di 220 e 380 Volts sono ubicati internamente al fabbricato in un apposito armadio a diretto contatto con la porta d'ingresso al locale, i gruppi frigorifero e la caldaia con boiler di accumulo per la produzione di acqua sanitaria per i servizi igienici e vapore per la vasca di scottatura, sono ubicati esternamente al fabbricato su idonee piastre in c.a.

E' presente, inoltre, un piccolo casotto interrato in muratura di blocchi di calcestruzzo su piastre di fondazione in c.a. e soletta di copertura in c.a., munito di portellone in acciaio chiudibile a chiave per l'alloggiamento di un silos in acciaio inox AISI 304 per la raccolta del sangue, incanalato allo stesso da idonea tubazione sempre in acciaio inox AISI 304.

La sistemazione dell'area circostante il mattatoio è stata ottenuta mediante la realizzazione di un muretto di sottoscarpa in c.a. di altezza variabile con relativa recinzione costituita da paletti in acciaio e rete zincata rivestita, e pavimentazione con conglomerato bituminoso bynder, con rampa di accesso dalla strada esistente.

All'interno del fabbricato i pavimenti sono realizzati in klinker antisdrucciolo con una pendenza max. del 2% al fine di consentire il facile deflusso delle acque di lavaggio, le quali attraverso tubazione in p.v.c. rigido vengono convogliate, attraverso una condotta fognante interrata realizzata sui suoli aziendali fino alle vasche esistenti di raccolta dei percolati provenienti anche dai capannoni di allevamento.

I rivestimenti sono in maiolica ed eseguiti fino a 3 m di altezza nella sala di macellazione con angoli e spigoli arrotondati o rifiniti a smusso al fine di evitare la formazione ed il deposito di grassi.

Tutte le porte interne che disimpegnano la sala di macellazione sono in materiale plastico.

Gli infissi esterni, realizzati in alluminio colorato, sono muniti di un ulteriore telaio per le retine di protezione al fine di impedire l'ingresso di insetti e/o roditori.

Gli spogliatoi ed i servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con idonei materiali lavabili e disinfettabili e muniti di lavabi e water, nonché muniti di idoneo locale doccia per gli operatori con scarichi delle acque reflue con collegamento alla rete fognante aziendale esistente.

Il mattatoio risulta essere dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo in canalizzazione esterna sospesa in materiale termoplastico a tenuta stagna;
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti del tipo a plafone a tenuta stagna;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- impianto di messa a terra;
- impianto di refrigerazione per conservare le carni e comprendente un sistema di deflusso collegato ai tubi di scarico delle acque reflue;
- impianto idrico per l'erogazione di acqua potabile calda e fredda per i servizi igienici e per i lavelli;
- impianto di smaltimento delle acque reflue, con pozzetti ispezionabili rivestiti in piastrelle di gres, muniti di griglia in acciaio zincato e sifone;
- impianto di produzione di acqua sanitaria calda completo di boiler di accumulo;

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:

FABBRICATO - FOGLIO 48 P.LLA 545			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO TERRA</u>			
<i>Sala macellazione</i>	92,67	4,00	buone
<i>Cella frigorifera</i>	15,50	4,00	buone
<i>Frigo sospetti</i>	4,60	4,00	buone
<i>WC</i>	2,42	4,00	buone
<i>Ufficio veterinario</i>	5,64	4,00	buone
<i>Tripperia</i>	6,67	4,00	buone
<i>Spogliatoio</i>	5,36	4,00	buone
<i>WC doccia</i>	2,20	4,00	buone
<i>Zona filtro</i>	4,17	4,00	buone
<i>Zona carico asettica</i>	9,41	4,00	buone
<u>PIANO SOTTOTETTO</u>			
sottotetto	137,25	1,00 - 1,96	discrete
TOTALE interno	285,89		

Risulta allegata documentazione fotografica dell'immobile.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

3) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 108**, Porz. AA, qualità SEMINATIVO, superficie are 03 centiare 00, Porz. AB, qualità pascolo, superficie are 00 centiare 30.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto a partire dalla Strada Statale n. 627 proveniente da Isernia.

Il terreno è caratterizzato da una forma abbastanza regolare che si estende in lunghezza in direzione est-ovest con giacitura in leggero declivio verso sud-est. Il terreno risulta occupato da una vegetazione arborea variegata e risulta non coltivato.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 330** confina:

- a Nord con la P.Ila 106
- a Sud con la P.Ila 718
- a Est con la P.Ila 109
- a Ovest con la P.Ila 768

Il terreno risulta raggiungibile accedendo su terreni privati confinanti.

4) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 109**, qualità PASCOLO ARB, superficie are 30 centiare 90.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto a partire dalla Strada Statale n. 627 proveniente da Isernia.

Il terreno è caratterizzato da una forma abbastanza regolare tendente al trapezoidale e si estende in lunghezza in direzione nord-sud con giacitura in forte declivio verso est. Il terreno risulta occupato da una fitta vegetazione arborea costituita prevalentemente da querce.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 3090** confina:

- a Nord con la P.Ila 107;
- a Sud con area demaniale;
- a Est con la P.Ila 110;
- a Ovest con la P.Ila 719;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il terreno risulta raggiungibile direttamente da area demaniale senza dover attraversare terreni privati confinanti.

5) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 161**, Porz. AA, qualità PASCOLO ARB, superficie are 09 centiare 00, Porz. AB, qualità seminativo, superficie are 00 centiare 80.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto a partire dalla Strada Statale n. 627 proveniente da Isernia.

Il terreno costeggia la strada comunale di Contrada Breccelle ed è caratterizzato da una forma pressochè trapezoidale e si estende in lunghezza in direzione est-ovest con giacitura in leggero declivio verso sud. Il terreno risulta occupato da una fitta vegetazione arborea costituita prevalentemente da querce.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 980** confina:

- a Nord e a Est con la P.Ila 847;
- a Sud con la P.Ila 647;
- a Ovest con la strada provinciale Colle Marini.

Il terreno risulta raggiungibile direttamente da strada provinciale senza dover attraversare terreni privati confinanti.

6) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 164**, qualità QUERCETO, superficie are 04 centiare 90.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto a partire dalla Strada Statale n. 627 proveniente da Isernia.

Il terreno costeggia la strada comunale di Contrada Breccelle ed è caratterizzato da una forma allungata che si estende prevalentemente in lunghezza in direzione nord-sud con giacitura in leggero declivio verso sud. Il terreno risulta occupato da vegetazione erbacea e da querce.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 490** confina:

- a Est con la P.Ila 647;
- sugli altri con la strada provinciale e con area demaniale



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il terreno risulta raggiungibile direttamente da strada provinciale senza dover attraversare terreni privati confinanti.

7) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 165**, qualità QUERCETO, superficie are 10 centiare 60;

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto a partire dalla Strada Statale n. 627 proveniente da Isernia.

Il terreno costeggia la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto ed è caratterizzato da una forma irregolare tendente al triangolare e si estende prevalentemente in lunghezza in direzione nord-sud con giacitura pressochè pianeggiante. Il terreno risulta coperto prevalentemente da vegetazione erbacea; su una porzione del terreno risulta presente strada sterrata con fondo in pietrame di piccola e media pezzatura che conduce a fabbricato dislocato nella P.la 647.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 1060** confina:

- a Ovest con strada provinciale;
- a Sud con strada comunale di Contrada Breccelle;
- a Nord e a Est con area demaniale

Il terreno risulta agevolmente raggiungibile direttamente da strada provinciale senza dover attraversare terreni privati confinanti.

8) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 817**, qualità QUERCETO, superficie are 73 centiare 61.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto che collega la Strada Statale n.627 alla Contrada Bazzoffie, e da qui percorrendo una area demaniale in direzione sud. Alternativamente il terreno è raggiungibile percorrendo la strada provinciale e poi una strada privata che diparte dall'angolo della P.la 251 e che conduce all'allevament [REDACTED]



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il terreno è posto a confine con la P.Ila 574, utilizzata dall'Azienda [REDACTED] ove sono dislocate diverse stalle per suini e vasche di raccolta liquame derivante dall'allevamento suddetto.

Il terreno è caratterizzato da una forma irregolare con estensione prevalente in direzione est-ovest, presentando una giacitura di media intensità in direzione sud-est. Il terreno risulta coperto prevalentemente da querce, con residua vegetazione erbacea.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 7361** confina:

- a Nord con area demaniale;
- sugli altri lati con la P.Ila 817.

9) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 250**, qualità SEMINATIVO, superficie are 62 centiare 70.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

Il terreno è costeggiato ad est da strada comunale ed è caratterizzato da una forma molto regolare, presentando una giacitura in lieve declivio in direzione sud. Il terreno risulta coperto quasi totalmente da vegetazione erbacea con presenza di un filare di piante da olivo in direzione nord-sud parallelamente alla strada comunale adiacente.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 6270** confina:

- a Est con strada comunale di Contrada Breccelle;
- a Sud con la P.Ila 251;
- a Ovest con la P.Ila 647;
- a Nord con la P.Ila 619.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

10) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 251**, qualità ULIVETO, superficie are 12 centiare 30.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto in direzione Contrada Bazzoffie e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

Il terreno è costeggiato a sud da strada comunale ed è caratterizzato da una forma molto regolare pressochè rettangolare estendendosi in lunghezza in direzione est-ovest e presentando una giacitura in lieve declivio in direzione sud. Il terreno risulta coperto quasi totalmente da vegetazione erbacea con presenza di un filare di piante da olivo in direzione est-ovest parallelamente alla strada comunale adiacente.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 1230** confina:

- a Est e a Sud con strada comunale di Contrada Breccelle;
- a Ovest con la P.Ila 647;
- a Nord con la P.Ila 250.

11) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 591**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle . L'area risulta occupata da manufatto abusivo con struttura portante mista in muratura di mattoni in argilla e c.a., con solaio in latero cemento. Il manufatto rilevato è in stato di abbandono; la superficie coperta risulta occupata da una porzione delimitata con mattoni forati intonacata cui si accede attraverso porta in alluminio e vetro, mentre la restante porzione risulta aperta sul lato frontale e posteriore e adibito a mo' di porticato. All'interno dell'area risulta presente un vecchio silos in muratura in disuso.

L'area presenta forma regolare pressochè rettangolare e presenta giacitura pianeggiante.

All'area in oggetto si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

La Particella n.591, avente superficie pari **amq 40**, confina:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- a Ovest con fabbricato di cui alla P.Ila 540;
- a Est con manufatto che occupa la P.Ila 592;
- a Nord con terreno di cui alla P.Ila 847;
- a Sud con P.Ila 590.

12) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 592**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle . L'area risulta occupata da manufatto abusivo con struttura portante mista in muratura di mattoni in argilla e c.a., con solaio in latero cemento. Il manufatto rilevato è in stato di abbandono; la superficie coperta risulta delimitata da muratura realizzata con mattoni forati e ad essa si accede attraversando porta in alluminio e vetro. Risulta presente sulla parete frontale del manufatto edilizio una finestra in alluminio dotata di vetro. All'interno risulta presente una cella frigorifera realizzata con pannellature coibentate e quadro elettrico di comando, il tutto in stato di abbandono; inoltre risulta presente un silos in muratura in disuso.

L'area presenta forma regolare pressochè rettangolare e presenta giacitura pianeggiante.

All'area in oggetto si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

La Particella n.592, avente superficie pari **amq 40**, confina:

- a Est con fabbricato di cui alla P.Ila 541;
- a Ovest con manufatto che occupa la P.Ila 591;
- a Nord con terreno di cui alla P.Ila 847;
- a Sud con P.Ila 590.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

13) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 593**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 80.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto in direzione Contrada Bazzoffie e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.


L'area risulta occupata da ampliamenti dell'immobile di cui alla P.Ila 541 e che non risultano inseriti nella mappa catastale; inoltre la parte residua di superficie risulta bitumata ed utilizzata come accesso all'immobile suddetto.

L'area presenta forma frastagliata con giacitura non definibile per la presenza di porzioni di superficie con pendenze contrastanti.

Catastalmente la Particella n.593, avente superficie pari **amq 180**, confina:

- a Nord con la P.Ila 847;
- a Sud con la P.Ila 590;
- a Est con strada comunale Breccelle;
- a Ovest con il fabbricato di cui alla P.Ila 541.

14) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 595**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 46.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto in direzione Contrada Bazzoffie e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle; successivamente si deve percorrere strada bituminata privata utilizzata dall'Azienda  r accedere all'opificio di cui alla P.Ila 545.

Il terreno risulta prospiciente il fabbricato di cui alla P.Ila 890, del quale rappresenta anche se non dal punto di vista catastale, una naturale pertinenza dello stesso fabbricato in quanto quest'ultimo ha l'ingresso posto sul terreno in questione.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il terreno presenta forma regolare pressoché rettangolare, appare incolto ed occupato da vegetazione erbacea, presentando una giacitura pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 46**, confina:

- a Nord con il fabbricato di cui alla P.Ila 890;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 596;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 619;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 657.

15) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 599**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 21.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle. Per accedere al terreno bisogna inoltre attraversare terreni di altre proprietà.

Il terreno ha forma regolare pressoché quadrata, presenta vegetazione erbacea e risulta avere giacitura pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 21**, confina:

- a Nord con il terreno di cui alla P.Ila 600;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 620;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 619;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 603.

16) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 602**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 10.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il terreno presenta forma irregolare e si estende prevalentemente in lunghezza in direzione est-ovest, occupato da vegetazione arborea variegata e risulta avere giacitura irregolare.

Il terreno, avente superficie paria **mq 110**, confina:

- a Nord con terreni di cui alle P.lle 847, 618;
- a Est con terreno di cui alla P.la 598;
- a Ovest con terreni di cui alle P.lle 618, 647;
- a Sud con terreno di cui alla P.la 590.

17) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 603**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 03.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle. Per accedere al terreno bisogna inoltre attraversare terreni di altre proprietà.

Il terreno ha forma regolare pressoché quadrata, presenta vegetazione erbacea e risulta avere giacitura pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 3**, confina:

- a Nord con il terreno di cui alla P.la 600;
- a Ovest con terreno di cui alla P.la 598;
- a Sud con terreno di cui alla P.la 619;
- a Est con terreno di cui alla P.la 607.

18) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 607**, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 26.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle. Per accedere al terreno bisogna inoltre attraversare terreni di altre proprietà.

Il terreno ha forma regolare pressoché rettangolare, presenta vegetazione erbacea e risulta avere giacitura pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 26**, confina:

- a Nord con il terreno di cui alla P.Ila 608;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 603;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 619;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 621.

19) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 608**, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 16.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle. Per accedere al terreno bisogna inoltre attraversare terreni di altre proprietà.

Il terreno ha forma regolare pressoché rettangolare, presenta vegetazione erbacea e risulta avere giacitura pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 16**, confina:

- a Nord con il terreno di cui alla P.Ila 597;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 600;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 607;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 621.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

20) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 618**, qualità ULIVETO, superficie are 00 centiare 47.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

Il terreno presenta forma triangolare, occupato da vegetazione arborea variegata e risulta avere giacitura irregolare.

Il terreno, avente superficie paria **mq 47**, confina:

- a Nord e a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 847;
- a Sud e a Est con terreno di cui alla P.Ila 602.

21) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 619**, qualità SEMINATIVO, superficie are 08 centiare 61.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto in direzione Contrada Bazzoffie e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle, per poi percorrere strada comunale interpoderale.

Il terreno è costeggiato ad est da strada comunale ed è caratterizzato da una forma regolare allungata e si estende in lunghezza in direzione est-ovest.

Il terreno risulta parzialmente occupato da strada bitumata che consente l'accesso al piazzale posto a servizio del fabbricato di cui alla P.Ila 545, e identificato alla P.Ila 657; tale strada risulta avere una elevata pendenza in direzione est-ovest. La restante superficie del terreno risulta occupato da vegetazione erbacea e presenta giacitura in moderato declivio verso sud.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 861** confina:

- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 621;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 250;
- a Est con strada comunale interpoderale;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- a Nord con terreni di cui alle P.Ile 595, 657.

22) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 620**, qualità SEMINATIVO, superficie are 01 centiare 22.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

Il terreno ha forma regolare pressoché rettangolare, presenta vegetazione erbacea infestante e risulta avere giacitura pressoché pianeggiante.

Il terreno, avente superficie paria **mq 122**, confina:

- a Nord con terreno di cui alla P.Ila 590;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 647;
- a Est con terreni di cui alle P.Ile 600, 598;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 619.

23) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 621**, qualità SEMINATIVO, superficie are 02 centiare 25.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle. Al terreno si giunge da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto e imboccando a destra una strada privata posta a circa 1 km dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle. Per accedere al terreno bisogna inoltre attraversare terreni di altre proprietà.

Il terreno ha forma regolare pressoché rettangolare, presenta vegetazione erbacea rappresentata da manto erboso in buono stato e risulta avere giacitura con leggero declivio verso sud.

Il terreno, avente superficie paria **mq 225**, confina:

- a Nord con il terreno di cui alla P.Ila 596;
- a Ovest con i terreni di cui alle P.Ile 607, 608;
- a Sud e a Est con terreno di cui alla P.Ila 619.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

24) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 657**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 02 centiare 22.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e risulta raggiungibile da Isernia percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliottoin direzione Contrada Bazzoffie e svoltando a destra dopo circa quattrocento metri dallo svincolo posto sulla Strada Statale n.627 per Breccelle.

Il terreno è costituito da piazzale pavimentato con manto bituminoso e recintato da muretto in cls armato e sovrastante rete metallica in acciaio zincato plastificata; risulta presente sul lato sud del piazzale una gabbionatura in pietra locale a sostegno del terreno su cui è dislocato il piazzale stesso.

Il piazzale, anche se catastalmente non risulta essere una pertinenza dell'immobile identificato alla P.Ila 545, funzionalmente è a servizio dello stesso in quanto intimamente collegato e rappresentando l'unica area dalla quale si può accedere al fabbricato.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 222** confina:

- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 595;
- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 619;
- a Nord con fabbricato di cui alla P.Ila 545
- a Est con strada comunale interpoderale.

25) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 718**, qualità ULIVETO, superficie are 01 centiare 70.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto che collega la Strada Statale n.627 alla Contrada Bazzoffie, e da qui attraversando terreni privati posti ad est della strada comunale.

Il terreno è caratterizzato da una forma abbastanza regolare che si estende in lunghezza in direzione est-ovest con giacitura in leggero declivio verso sud-est. Il terreno risulta occupato da una vegetazione arborea variegata e risulta non coltivato.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 170** confina:

- a Nord con terreno di cui alla P.Ila 108;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- a Sud con terreno di cui alla P.Ila 719;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 109;
- a Ovest con terreno di cui alla P.Ila 768.

26) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 719**, Porz. AA, qualità ULIVETO, superficie are 48 centiare 30, Porz. AB, qualità PASCOLO ARB, superficie are 20 centiare 00.

Il terreno è situato nel comune di Isernia in Contrada Breccelle e ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto che collega la Strada Statale n.627 alla Contrada Bazzoffie, e da qui attraversando terreni privati posti ad est della strada comunale. Il terreno altresì raggiungibile attraverso area demaniale collegata alla Strada Provinciale e posta a sud di quest'ultima.

Il terreno è caratterizzato da una forma a tratti regolare che si estende prevalentemente in lunghezza in direzione est-ovest con giacitura in medio declivio verso sud-est. Il terreno risulta occupato da una vegetazione arborea variegata con prevalente presenza di querce e di ulivi.

Il terreno, avente superficie pari a **mq 6830** confina:

- a Nord con terreni di cui alle P.Ile771, 770, 718;
- a Sud e a Ovest con area demaniale;
- a Est con terreno di cui alla P.Ila 109.

27) **FABBRICATO nel Comune di FORLI DEL SANNIO (IS), Foglio 27 Particella 25, Contrada Frazione**

Vandra, piano T-1, categoria A/6, classe 2, consistenza vani 4.

L'immobile risulta pervenuto al signor XXXXXXXXXX

- per 2/3 con atto di compravendita rogato dal Notaio Hèna Quaranta il 19/02/1966 e trascritto presso Ufficio registro immobiliari di Campobasso ai NN. 3997/3749 di formalità il 21/03/1966;
- per 1/3 con atto di donazione rogato dal Notaio Sorrentino Costanzo il 22 marzo 1976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia ai NN.1127/1078 di formalità il 06 aprile 1976.

L'immobile risulta disabitato e versa in stato di abbandono.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Dall'analisi dell'estratto di mappa si evince che la particella relativa al fabbricato è graffata con la particella occupata dal terreno adiacente lo stesso; pertanto il terreno in questione risulta essere una pertinenza del fabbricato pignorato.

Dalle comunicazioni pervenute dall'Ufficio tecnico del comune di Forlì del Sannio non risulta presente alcuna documentazione relativa all'immobile in oggetto (vedi Allegati).

L'immobile si sviluppa su due piani, piano terra e piano primo; è situato in Contrada Frazione Vandra, a circa 6 km a sud di Forlì del Sannio, a confine con la strada che diparte dalla strada S.S.17, che collega la città di Isernia a Forlì del Sannio.

E' stato possibile esaminare l'edificio in modo speditivo in quanto, a causa di preoccupanti segnali di dissesto strutturale rilevati, si è preferito limitare i carichi sui solai di calpestio del piano primo. Vista l'istanza inviata al Giudice ed alla parte attrice circa la necessità di dover provvedere ad adeguato puntellamento degli orizzontamenti al fine di poter procedere ai rilievi necessari per valutare il valore dell'immobile, e considerata l'assenza di autorizzazione a procedere, non è stato possibile reperire le dimensioni dei locali costituenti l'immobile.

Dal sopralluogo effettuato in loco, da un esame a vista è stato possibile rilevare quanto di seguito riportato.

L'immobile appare nel complesso come unione di due porzioni costruite in epoche differenti; da indagini effettuate in zona e da quanto potuto appurare dagli atti notarili di compravendita e di donazione visionati presso l'Agenzia delle entrate, la struttura originaria del fabbricato risulta risalire ai primi anni del secolo scorso; risulta presente una porzione di fabbricato con copertura piana, che si estende per la quasi totalità della lunghezza della porzione originaria, e che racchiude la scala esterna di accesso al piano primo (rialzato rispetto al piano stradale) rispetto alla strada prospiciente ed altri locali posti a piano terra e al piano primo.

La struttura portante della porzione originaria del fabbricato è in muratura di pietrame ed i solai di interpiano, di sottotetto e di copertura in acciaio e laterizio. La copertura è a doppia falda con manto di copertura in coppi antichi in laterizio. Risulta presente una porzione di grondaia in acciaio zincato per lo smaltimento di acqua piovana sul prospetto ad est, e non si rilevano discendenti pluviali. La porzione di fabbricato adiacente la carreggiata risulta invece avere struttura portante mista in muratura di mattoni, presumibilmente in cls, e c.a. per la presenza di pilastri e travi costituenti il porticato antistante l'ingresso del piano primo; la copertura



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

di tale porzione appare essere in laterocemento con struttura piana e sovrastante guaina impermeabilizzante, ormai deteriorata.

Al piano terra sono presenti:

- Quattro locali ad uso cantina/deposito
- Un locale ad uso cucina

Al piano primo sono presenti:

- Un locale ad uso bagno
- Due locali ad uso ripostiglio
- Un corridoio
- Due locali ad uso camera letto
- Un locale ad uso cucina
- Un locale ad uso soggiorno-pranzo

Le finiture e gli impianti presenti (pavimenti e rivestimenti in gres, intonaci interni, infissi in legno, impianto elettrico) risultano in maniera integrale in pessimo stato di conservazione, a causa delle copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

Sono state rilevate lesioni di distacco del solaio dal muro portante longitudinale che delimita il corridoio nonché gravi segni di deterioramento degli intonaci e dei solai, con relativi pericoli di crollo per sfondellamento; inoltre è stata rilevata lesione in corrispondenza del nodo trave solaio del porticato antistante l'ingresso al piano primo.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato presentando evidenti segni di deterioramento.

Alla luce di quanto esposto e rilevato lo scrivente CTU ritiene necessario escludere il fabbricato individuato catastalmente nel comune di Forlì del Sannio (IS) al Foglio 24 P.IIa 25 dal compendio pignorato con il procedimento de quo.

Risulta allegata documentazione fotografica dell'immobile.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

28) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 48 Particella 541,**
qualità FABB RURALE, superficie are 02 centiare 30.

L'immobile risulta pervenuto al signor [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio Felice Piccini il 9 aprile 1970, Repertorio 164723, registrato presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 21 aprile 1970 al n.8664.

Il fabbricato risulta utilizzato dall'Azienda [REDACTED] per la lavorazione e conservazione delle carni suine prodotte nell'ambito del proprio allevamento [REDACTED]

Al fabbricato si giunge attraverso strada bitumata interpodere collegata alla Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto, la quale converge sulla Strada Statale n.627 di collegamento con la città di Isernia; il fabbricato risulta prospiciente l'immobile di cui alla P.Illa 545 anch'esso incluso nel compendio immobiliare de quo.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra, che su prospetto nord è delimitato da un muro controterra, ed un piano sottotetto. Il fabbricato appare costituito da una porzione con struttura portante in muratura di pietrame, che si estende dal piano terra al piano sottotetto, mentre una parte del fabbricato dislocata a piano terra risulta avere una struttura in c.a. e compagnatura perimetrale, limitatamente a due lati, in mattoni forati, con presenza di giunto tecnico lungo il perimetro delimitato dal muro controterra.

Sempre al piano terra, in adiacenza a quella che sembra essere la pianta originaria del fabbricato, in corrispondenza della testata del fabbricato stesso su prospetto est, risulta presente una porzione di fabbricato che è distribuita a piano terra, realizzata in muratura con blocchi in calcestruzzo e copertura piana in latero cemento, sulla quale risulta presente una ulteriore copertura a falda con struttura portante metallica e sovrastanti lamiera in acciaio zincato.

Non è stato possibile, accertata l'assenza di documentazione presso gli Uffici comunali, reperire notizie in merito alle variazioni di tipo strutturale apportate alla struttura originaria del fabbricato, che risulta essere ante 1967 da quanto potuto dedurre da testimonianze in loco e supportate dall'atto notarile di trasferimento dell'immobile. L'unica documentazione reperita presso gli Uffici tecnici comunali è relativa all'ampliamento del fabbricato mediante realizzazione di struttura in c.a. La copertura è a falda inclinata con struttura



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

portante in latero cemento, costituita da travetti in c.a.p. e pignatte in laterizio, e manto di copertura in coppi di laterizio per quanto riguarda la parte di fabbricato con struttura portante in muratura di pietrame.

La quota parte del fabbricato realizzata in c.a., in ampliamento alla struttura originaria, risulta avere copertura piana impermeabilizzata con membrana bituminosa, parimenti alla parte di edificio posta alla testata del fabbricato originario e del quale non risultano documentazioni depositate presso gli Uffici competenti.

All'esterno il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato. Il convogliamento delle acque piovane avviene mediante grondaie e discendenti pluviali in acciaio zincato.

Al piano terra sono presenti:

- Un locale per la lavorazione delle carni suine;
- Dieci locali celle frigorifere per la conservazione degli insaccati;
- Tre locali antistanti le celle frigo per movimentazione dei carichi e trasporto prodotti dal locale lavorazioni carni;

Relativamente alla porzione di fabbricato ad unico piano posto sulla testata del fabbricato originario:

- Due locali deposito
- Un locale ad uso spogliatoio
- Un servizio igienico

Le celle frigorifere presenti nell'immobile sono realizzate con pareti in lamiera coibentate, ad eccezione di due celle delimitate da pareti in muratura. Le porte di accesso alle celle frigorifere sono in metallo e pvc dotate di blocco e rispondenti alle normative di settore.

Per quanto attiene la porzione del fabbricato originario:

Il pavimento del locale lavorazioni carni è in klinker antidrucciolo mentre i disimpegni che conducono alle celle frigorifere, così come le celle stesse, risultano avere pavimento del tipo industriale in calcestruzzo con resina protettiva superficiale.

Le pareti del locale lavorazioni carni e dei disimpegni di collegamento alle celle frigorifere risultano rivestite con piastrelle in gres ceramico smaltato fino ad un'altezza di metri 3; il rivestimento con piastrelle in gres è rilevabile anche nelle due celle frigorifere delimitate da struttura muraria in muratura.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

I soffitti e le porzioni di pareti non occupate da rivestimenti in piastrelle risultano intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate.

In alcuni punti del soffitto si rilevano macchie da infiltrazione di acqua piovana con conseguente deterioramento dell'intonaco ivi presente.

Gli infissi esterni sono in alluminio

Sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico del tipo in canalizzazione esterna in materiale termoplastico a tenuta stagna;
- impianto di illuminazione con corpi illuminanti del tipo a plafone a tenuta stagna;
- impianto di messa a terra;
- impianti frigoriferi per le celle di conservazione, con unità condensanti esterne poste all'esterno su solaio di copertura della parte di fabbricato in c.a.;
- impianto di refrigerazione per conservare le carni e comprendente un sistema di deflusso collegato ai tubi di scarico delle acque reflue;
- impianto idrico per l'erogazione di acqua potabile calda e fredda per i lavelli;
- impianto di smaltimento delle acque reflue;
- impianto di produzione di acqua sanitaria calda mediante caldaie poste all'esterno.

Per quanto attiene la porzione di fabbricato che si sviluppa a piano terra alla testata del fabbricato originario:

Il pavimento di due locali e del servizio igienico è in gres porcellanato e il servizio igienico risulta rivestito con piastrelle in gres ceramico smaltato. Rivestimento in gres si rileva anche in due locali adibito attualmente a deposito.

Gli infissi esterni sono in alluminio. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate. Il servizio igienico risulta avere un vaso ed un lavabo in porcellana. L'impianto elettrico, limitato a qualche punto luce, punto presa e punto comando, risulta essere del tipo incassato rilevando anche canalizzazioni a vista.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

FABBRICATO - FOGLIO 48 P.LLA 541			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO TERRA</u>			
<i>Lavorazione carni</i>	60,58	3,05	buone
<i>Corridoi/disimpegni</i>	53,69	3,05	buone
<i>Celle frigorifere</i>	94,42	2,80 - 3,05	buone
<u>PIANO SOTTOTETTO</u>			
<i>Deposito 1</i>	66,19	1,40 - 3,05	mediocri
<i>Deposito 2</i>	72,87	1,40 - 3,05	mediocri
<i>Deposito 3</i>	8,92	2,40	mediocri
TOTALE interno	356,67		

Risulta allegata documentazione fotografica dell'immobile.

29) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890**, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 131, totale escluse aree scoperte mq 131.

L'immobile risulta pervenuto al signor [REDACTED] in atto di compravendita rogato dal Notaio Felice Piccini il 9 aprile 1970, Repertorio 164723, registrato presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 21 aprile 1970 al n.8664.

Al fabbricato si giunge dalla città di Isernia percorrendo la Strada Statale n. 627 e da qui la Strada Provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto che scorre ad ovest dell'area interessata, infine percorrendo una stradina privata.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra ed un piano prima, e presenta una struttura portante in muratura di pietrame.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il fabbricato confina a nord con la P.Illa 590, ad ovest con il fabbricato di cui alla P.Illa 543, ad est con il fabbricato di cui alla P.Illa 545, a sud con il terreno di cui alla P.Illa 595; l'ingresso del fabbricato è posto sulla parete a sud confinante con il terreno di cui alla P.Illa 595.

Il fabbricato risulta comunicante con l'immobile di cui alla P.Illa 543 attraverso una apertura nel muro portante posto al piano terra, e attraverso una apertura a mo' di finestra situata al piano primo.

Al piano terra risulta presente un ambiente attualmente adibito a deposito, una cucina, un servizio igienico; al piano primo, al quale si accede attraverso una scala interna rivestita in marmo, risultano presenti un servizio igienico, una camera ad uso deposito e una camera senza precisa destinazione, essendo sprovvista di arredo. La struttura portante della copertura risulta essere in legno, mentre i solai di cielo del piano terra e del piano primo, per quanto potuto appurare visivamente, risultano essere in latero cemento. La copertura è a doppia falda con manto di copertura costituito da coppi in laterizio.

Per quanto riguarda le finiture interne ed esterne è stato rilevato quanto segue:

- Pavimenti e rivestimenti: al piano terra risulta presente pavimentazione in cotto industriale con relativo zoccolino battiscopa perimetrale. Nel bagno è presente pavimentazione e rivestimento in gres porcellanato smaltato. Il primo ambiente al quale si accede dall'esterno risulta rivestito con piastrelle in gres porcellanato smaltato. Al piano primo sono presenti piastrelle in cotto industrializzato e relativo zoccolino mentre nel bagno il pavimento ed il rivestimento sono in gres porcellanato smaltato;
- Sanitari e rubinetterie: i bagni risultano dotati di sanitari in porcellana e rubinetterie standard;
- Intonaci interni: risultano presenti intonaci interni tradizionali a tre strati con finitura liscia. Al piano terra in diversi punti si osservano fenomeni di umidità da risalita e umidità da infiltrazioni sulle murature portanti. Al piano primo si rilevano macchie da infiltrazioni in corrispondenza dell'attacco parete-solaio nel vano scala. Si rileva tinteggiatura al piano primo.
- Finiture esterne: le facciate esterne risultano essere intonacate e tinteggiate. Per lo smaltimento delle acque meteoriche sono installati pluviali e grondaie in acciaio zincato;
- Infissi esterni: gli infissi esterni risultano essere in legno e dotati di vetri standard, non rispondenti alle attuali norme di risparmio energetico. Le finestre del piano terra presentano scuretti in legno interni e la



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

porta di ingresso un doppio infisso esterno con pannellatura in legno; al piano primo gli infissi esterni sono dotati di persiane in legno;

- Porte interne: al piano primo sono presenti porte in legno massello in tutti gli ambienti ivi dislocati;
- Impianto elettrico: l'impianto risulta attivo e presenta placche e frutti standard, con quadro elettrico posto a piano terra;
- Impianto termico: risultano presenti radiatori in alluminio, non rilevando all'interno dell'immobile alcuna caldaia a servizio dello stesso.

Le superfici calpestabili degli ambienti costituenti l'immobile sono di seguito specificate:

FABBRICATO - FOGLIO 48 P.LLA 890			
Descrizione Locale	Superficie calpestabile [mq]	Altezza utile [m]	Condizioni di manutenzione
<u>PIANO TERRA</u>			
<i>Ambiente 1</i>	22,77	2,60	discrete
<i>WC</i>	2,67	2,60	discrete
<i>Cucina</i>	18,05	2,60	discrete
<u>PIANO PRIMO</u>			
<i>Corridoio</i>	7,15	2,70	discrete
<i>WC</i>	5,56	2,70	discrete
<i>Ambiente 3</i>	15,17	2,70	discrete
<i>Ambiente 4</i>	17,78	2,70	discrete
TOTALE interno	89,15		

Risulta allegata documentazione fotografica dell'immobile.

QUESITO 3)

CONFORMITA' TRA BENE ATTUALE E DESCRIZIONE NEL PIGNORAMENTO



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

I dati indicati in pignoramento consentono di individuare univocamente tutti gli immobili per i quali si è proceduto a visionarne le caratteristiche e accertarne la localizzazione, rimandando l'analisi della conformità della descrizione catastale insita nel pignoramento allo stato effettivo degli immobili esistenti ad altro capitolo.

Nel pignoramento sono stati inseriti gli immobili menzionati nel contratto di mutuo rogato dal Notaio Sannino Mariano il 03 ottobre 2007, Repertorio 15433/1921, iscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06 ottobre 2007 ai NN. 4681/774 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO SPA e contro i signori [REDACTED] rispetto ai dati inseriti nel pignoramento sono sopravvenute delle variazioni catastali che comunque hanno consentito la corretta individuazione degli immobili. Tale variazione catastale è inoltre esplicitata nella nota di trascrizione del pignoramento presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22 febbraio 2019 ai NN. 520/427 di formalità:

- Il terreno in Isernia al Foglio 48 P.IIa 169 esteso are 73,90 risulta catastalmente soppresso in virtù di frazionamento del 18/02/2008 Protocollo N.IS0017023 a seguito del quale una porzione di suolo di are 73,61 è attualmente identificata al catasto terreni di Isernia al Foglio 48 P.IIa 817 mentre l'altra porzione di are 0,29 è stata unita alla P.IIa 574 su cui insiste un fabbricato;
- Il fabbricato rurale in Isernia al Foglio 44 P.IIa 544 esteso are 0.70 risulta catastalmente soppresso in virtù di tipo mappale del 24/04/2018 Protocollo N.IS0023392 ed attualmente è identificato nel catasto fabbricati del comune di Isernia al Foglio 48 P.IIa 890, Contrada Breccelle Piano T-1, Categoria A/4, Classe 2, Vani 5.

QUESITO 4)

ASSENZA DI PLANIMETRIE DEI BENI E CORREZIONI CATASTALI DA APPORTARE

Si rilevano di seguito le azioni svolte e le correzioni catastali che necessita eseguire sugli immobili per la loro regolarizzazione, con riferimento allo stato di fatto rilevato nel corso delle operazioni peritali.

- **FABBRICATO in Isernia al Foglio 48 Particella 541**

Il fabbricato risulta attualmente censito al catasto terreni come fabbricato rurale:

CTU



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- necessita effettuare accatastamento di tipo mappale
- necessita effettuare accatastamento con censimento dell'immobile nel catasto fabbricati e assegnazione della categoria corrispondente

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 650,00

Durante le operazioni peritali, non avendo a disposizione alcun elaborato planimetrico del fabbricato:

- si è proceduto a rilevare il fabbricato esistente elaborando planimetrie e prospetti (vedi Allegati);

• **TERRENO in Isernia al Foglio 48 Particella 593**

- necessita accatastamento di tipo mappale con inserimento di fabbricato non presente in mappa (consistente dal punto di vista edilizio in ampliamento del fabbricato esistente);
- necessita effettuare accatastamento con censimento dell'immobile nel catasto fabbricati e assegnazione della categoria corrispondente

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 650,00

• **FABBRICATO in Forlì del Sannio (IS) al Foglio 27 Particella 25**

In catasto non risulta registrata alcuna planimetria dell'immobile:

- necessita rilevare l'immobile e aggiornare catastalmente la categoria attualmente assegnata;

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 100,00

• **FABBRICATO in Isernia al Foglio 48 Particella 543**

Dall'analisi dell'estratto di mappa relativo al Foglio 48, il fabbricato non risulta aggiornato in base allo stato di fatto rilevato:

- necessita aggiornamento di tipo mappale con inserimento di corte
- necessita aggiornamento planimetrico con inserimento di corte

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 650,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO in Isernia al Foglio 48 Particella 600**

Dall'analisi dell'estratto di mappa relativo al Foglio 48, la particella risulta retinata e quindi identificativa di un fabbricato:

- necessita aggiornamento di tipo mappale, con cancellazione del fabbricato, in quanto la particella risulta essere identificata al catasto terreni

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 200,00

- **TERRENO in Isernia al Foglio 48 Particella 603**

Dall'analisi dell'estratto di mappa relativo al Foglio 48, la particella risulta retinata e quindi identificativa di un fabbricato:

- necessita aggiornamento di tipo mappale, con cancellazione del fabbricato, in quanto la particella risulta essere identificata al catasto terreni

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 200,00

- **TERRENO in Isernia al Foglio 48 Particella 599**

Dall'analisi dell'estratto di mappa relativo al Foglio 48, la particella risulta retinata e quindi identificativa di un fabbricato:

- necessita aggiornamento di tipo mappale, con cancellazione del fabbricato, in quanto la particella risulta essere identificata al catasto terreni

Spese stimate per regolarizzazione catastale: € 200,00

QUESITO 5)

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dall'esame dei certificati di destinazione urbanistica allegati e della Variante Generale al P.R.G. adottata con Delibera di Consiglio Comunale di Isernia n. 49 del 05 giugno 2001 ed approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 179 del 07 settembre 2004;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Dalla documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Forlì del Sannio (IS), in cui vige il Programma di Fabbricazione adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20/01/1996 ed approvato con Delibera di Giunta regionale n. 3070 del 05/08/1996;

si evince che:

- 1) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 543**, Contrada Breccelle SNC, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 2) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545**, Contrada Breccelle SNC, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 3) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 108**, mq 330, ricade per mq 240 circa in zona "E/3 agricola boscata", la residua superficie di mq 90 circa ricade in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali";
- 4) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 109**, mq 3090, ricade per mq 675 circa in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali", la residua superficie di mq 2415 circa ricade in zona "E/3 agricola boscata";
- 5) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 161**, mq 980, ricade per mq 93 circa in zona "D/4 agro-industriale", la residua superficie di mq 887 circa ricade in zona "E/3 agricola boscata";
- 6) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 164**, mq 490, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 7) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 165**, mq 1060, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 8) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 817**, mq 7361, ricade per mq 332 circa in zona "E/1 agricola normale", per mq 778 circa ricade in zona "E/3 agricola boscata", per mq 6251 circa ricade in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali";
- 9) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 250**, mq 6270, ricade in zona "D/4 agro-industriale";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- 10) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 251**, mq 1230, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 11) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 591**, mq 40, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 12) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 592**, mq 40, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 13) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 593**, mq 180, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 14) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 595**, mq 46, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 15) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 599**, mq 21, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 16) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 602**, mq 110, ricade per mq 104 circa in zona "D/4 agro-industriale", la residua superficie di mq 6 circa ricade in zona "E/3 agricola boscata";
- 17) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 603**, mq 3, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 18) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 607**, mq 26, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 19) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 608**, mq 16, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 20) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 618**, mq 47, ricade per mq 31 circa in zona "D/4 agro-industriale", la residua superficie di mq 16 circa ricade in zona "E/3 agricola boscata";
- 21) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 619**, mq 861, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 22) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 620**, mq 122, ricade in zona "D/4 agro-industriale";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- 23) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 621**, mq 225, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 24) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 657**, mq 222, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 25) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 718**, mq 170, ricade per mq 31 circa in zona "E/3 agricola boscata", la residua superficie di mq 139 circa ricade in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali";
- 26) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 719**, mq 6830, ricade per mq 36 circa in zona "C/4 completamento delle frazioni", per mq 493 circa ricade in zona "D/4 agro-industriale", la residua superficie di mq 6301 circa ricade in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali";
- 27) **FABBRICATO nel Comune di FORLI DEL SANNIO (IS), Foglio 27 Particella 25**, Contrada Frazione Vandra, ricade in zona "C/4 di espansione semintensiva e di completamento";
- 28) **FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 541**, Contrada Breccelle SNC, ricade in zona "D/4 agro-industriale";
- 29) **FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890**, Contrada Breccelle SNC, ricade in zona "D/4 agro-industriale";

QUESITO 6)

CONFORMITA' EDILIZIA -URBANISTICA DEI FABBRICATI PIGNORATI

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 543**
 - Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 L.47/85 e art. 39 L.724/94 rilasciata dal Comune di Isernia con Prot. n. 9261/1691 del 29/04/1999 per opere abusive consistenti in modifiche esterne apportate al fabbricato e cambio di destinazione d'uso di mq 25,60;
 - Non risulta rilasciata alcuna agibilità, come confermato da nota Prot. n. 31495/2019 del 01/08/2019 pervenuta da Ufficio SUE del Comune di Isernia (vedi Allegati);



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

➤ Risulta presente agli atti del Comune di Isernia Domanda unica Prot. n.41 del 19/01/2011 trasmessa al SUAP (Procedimento SUAP n. 002/11), a nome della Ditt [REDACTED] avente ad oggetto *il riutilizzo di fabbricati esistenti da adibire ad attività agrituristica*; l'intervento interessa i beni immobili in C.da Breccelle individuati catastalmente al Foglio 48, P.IIa 543 e P.IIa 544 (ora P.IIa 890).

In data 02/05/2011 con Nota Prot. n. 2931 l'ARPA Molise esprimeva parere preventivo favorevole all'esecuzione dei lavori di restauro predetti.

In data 31/05/2011 con Nota Prot. n. 6173/16275 il Dirigente dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Isernia esprimeva parere positivo dal punto di vista edilizio per l'intervento in oggetto, limitatamente ai lavori interni, alla luce della richiesta del committente di stralciare dal progetto la realizzazione delle opere esterne.

Finalmente, in data 23/06/2011 con Nota Prot. n. 18960/562 il SUAP di Isernia comunicava la conclusione del procedimento amministrativo e trasmettendo il Provvedimento finale n.18 emesso in data 03/06/2011.

➤ Non risulta presente Deposito sismico presso gli uffici competenti della Regione Molise relativamente ai lavori di manutenzione straordinaria autorizzati dal punto di vista edilizio.

La documentazione richiamata nella presente descrizione cronologica è riportata negli Allegati.

Iter amministrativo per regolarizzazione urbanistico – edilizia dell'immobile

Attualmente dall'analisi dello stato di fatto dell'immobile risultano delle difformità edilizie consistenti in tramezzature realizzate senza SCIA nonché aperture realizzate su murature portanti in comune con l'immobile di cui alla P.IIa 890, che di fatto rendono comunicanti gli immobili stessi. Alla luce del procedimento autorizzativo riguardante gli immobili predetti e alla luce dello stato di fatto rilevato, nell'ambito della presente trattazione si ritiene giustificabile considerare gli immobili costituenti un'unica entità edilizia non divisibile, con lo scopo di conservare ed ottimizzare la potenzialità del complesso edilizio compatibilmente con la destinazione agro-industriale legittimata dal PRG comunale.

A valle delle autorizzazioni ricevute dal SUAP e dal SUE del Comune di Isernia, per garantire la regolarizzazione urbanistico-edilizia:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Necessita predisporre SCIA in sanatoria per i lavori di manutenzione straordinaria parzialmente eseguiti e per quelli che restano da eseguire sugli immobili di cui alle P.lle 543 e 890;
- Necessita predisporre istanza di sanatoria strutturale presso gli uffici competenti della Sismica della Regione Molise, prevedendo anche interventi di rafforzamento locale a contrasto del quadro fessurativo rilevato in loco;
- Necessita collaudare i lavori autorizzati;
- Necessita richiedere l'agibilità dell'immobile.

Spese stimate per regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile: € 5.000,00

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545**

- Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 31 L.47/85 e art. 39 L.724/94 rilasciata dal Comune di Isernia con Prot. n. 9261/1691 del 29/04/1999 per opere abusive consistenti in modifiche interne ed esterne apportate al fabbricato;
- Non risulta rilasciata alcuna agibilità, come confermato da nota Prot. n. 31495/2019 del 01/08/2019 pervenuta da Ufficio SUE del Comune di Isernia (vedi Allegati);
- Risulta aperto Procedimento SUAP n.160123 a nome dell'Azienda [REDACTED] [REDACTED] a sanatoria relativa a ristrutturazione di un fabbricato esistente per la localizzazione di un mattatoio per suini in Contrada Breccelle, che comprende anche la sistemazione dell'area esterna di pertinenza di cui alla P.lla 657.

Così come specificato nella relazione istruttoria Prot. n. 17800/2017 del 09/05/2017 a firma del responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Isernia e come confermato in nota Prot. n. 31495/2019 del 01/08/2019 a firma del Dirigente del SUE, per il fabbricato di cui alla P.lla 545 venne rilasciata agibilità in data 30/01/2001 Prot. n. 1061/177, ma lo stesso provvedimento di agibilità e il permesso di costruire (Concessione Edilizia N. 9785/172 del 17/01/2000) che aveva autorizzato i lavori vennero revocati dal Comune di Isernia in seguito a sentenza del TAR Molise in quanto l'intervento proposto era in contrasto con il PRG allora vigente.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

A seguito della variante al PRG del Comune di Isernia, in base alla quale l'intervento di localizzazione del mattatoio per suini risultava pienamente conforme alle attività consentite dallo stesso PRG, essendo l'area dell'intervento classificata come "D/4: attività agroindustriali e agroalimentari operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli", la Ditta [REDACTED] inoltrato in data 15/02/2016 al SUAP del Comune di Isernia Istanza di Autorizzazione Unica per la sanatoria dei suddetti lavori.

In data 15/11/2017 con nota Prot. n. 41437/2017 indirizzata al SUAP, il Responsabile del SUE trasmetteva Nulla Osta del Dirigente del Settore dal punto di vista edilizio al rilascio dell'Autorizzazione Unica da parte del SUAP.

Precedentemente, in data 01/09/2017 con nota Prot. n. 98759/2017 la Regione Molise IV° Dipartimento Risorse Naturali trasmetteva Nulla Osta idrogeologico (Art.20 del R.D. 1126/26).

In data 13/07/2018 la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali con Prot. n. 7748 ha ritenuto gli interventi previsti in sanatoria compatibili paesaggisticamente.

In data 19/10/2018 la Regione Molise IV° Dipartimento Governo del Territorio, Mobilità, Risorse Naturali, sulla base di quanto disposto dalla Soprintendenza in merito all'applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.167 comma 5 del D.Lgs 42/2004, richiedeva stima della predetta sanzione al fine di valutarne la congruità per definire l'esito dell'Accertamento di compatibilità paesaggistica.

In data 07/12/2018 con nota Prot. n.156198/2018 la Regione Molise acquisiva la perizia di stima per la determinazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 comma 5 del D.Lgs 42/2004, confermandone le determinazioni; successivamente, in seguito al pagamento della sanzione pecuniaria da parte della Ditt [REDACTED] Regione Molise esprimeva esito favorevole dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Oltre ai pareri sopra riportati si registrano parallelamente gli ulteriori positivi pareri:

In data 09/06/2016 con nota Prot. n. 1852 l'Arpa Molise esprimeva parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

In data 13/05/2016 con nota Prot. n. 41348 l'A.S.Re.M. Ambito di Isernia esprimeva parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in sanatoria del mattatoio per suini.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Risulta presente Attestato di Deposito n. IS R 2920 del 11/02/2000 per le opere richiamate nel permesso di costruire in sanatoria.

La documentazione richiamata nella presente descrizione cronologica è riportata negli Allegati.

Iter amministrativo per regolarizzazione urbanistico – edilizia dell'immobile

Per ottenere il rilascio del provvedimento autorizzativo finale, così come specificato nella nota Prot. 41437/2017 del Responsabile SUE del Comune di Isernia, necessita:

- provvedere al pagamento del contributo di costruzione pari a € 2.525,08 ai sensi dell'art.36 co.2, DPR 380/01;
- provvedere al pagamento dell'oblazione per le difformità esterne pari a € 516,00;
- provvedere al pagamento delle spese di istruttoria pari a € 136,00.
- Richiedere l'agibilità dell' immobile.

Spese stimate per regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile, inclusive di oneri necessari per autorizzazioni SUAP: € 6.500,00

- **FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 541**
 - Risulta agli atti la Concessione Edilizia N. 3353/394 del 26/06/1986 relativa ad *ampliamento del piano interrato di un fabbricato esistente* ;
 - Risulta presente Decreto n.1715 del 03/09/1986 della Regione Molise, Ufficio Genio Civile, che autorizzava i lavori strutturali di ampliamento ai sensi della Legge 2 febbraio 1974 n. 64.
 - Nella relazione tecnica illustrativa presente agli atti, facente parte della documentazione tecnica a corredo della richiesta di concessione edilizia per l'ampliamento predetto ed acquisita presso archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Isernia, risulta descritto che il fabbricato era interessato da intervento di riattazione resosi necessario a seguito del sisma del maggio 1984 il quale giustifica la presenza di elementi strutturali e tecnologie costruttive (realizzazione di solaio di copertura in latero-cemento) non compatibili con l'epoca in cui è collocata la struttura originaria del fabbricato.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- E' stata rilevata nel corso delle operazioni peritali la presenza di corpo di fabbrica adiacente alla sagoma originaria del fabbricato, in corrispondenza della testata del fabbricato su prospetto est, e per il quale non risultano rilasciati titoli edilizi; tale corpo di fabbrica risulta avere dimensioni esterne 10.48x2.85m ed altezza 2.73m. Alla luce della documentazione acquisita tale porzione di fabbricato è da ritenersi abusivo.
- Non risulta rilasciata alcuna agibilità, come confermato da nota Prot. n. 31495/2019 del 01/08/2019 pervenuta da Ufficio SUE del Comune di Isernia (vedi Allegati)

Iter amministrativo per regolarizzazione urbanistico – edilizia dell'immobile

- Demolizione della porzione di fabbricato abusiva e messa a ripristino dell'area di sedime alla luce di nuova volumetria realizzata in assenza di permesso, secondo quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 per aree soggette a vincolo ambientale;
- Predisposizione di istanza volta alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01 per realizzazione di nuova distribuzione interna;
- Predisposizione di istanza volta alla richiesta di sanatoria strutturale presso gli uffici competenti della Sismica delle Regione Molise;
- Predisposizione collaudo dei lavori eseguiti;
- Predisposizione richiesta di agibilità

Spese stimate per regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile: € 8.000,00

• **FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890**

- Non risulta rilasciata alcuna agibilità, come confermato da nota Prot. n. 31495/2019 del 01/08/2019 pervenuta da Ufficio SUE del Comune di Isernia (vedi Allegati)

Per quanto attiene l'iter amministrativo per regolarizzare l'immobile in oggetto, si fa riferimento a quanto già analizzato ed esposto per l'immobile identificato catastalmente alla P.Ila 543.

Spese stimate per regolarizzazione edilizia-urbanistica dell'immobile: € 5.000,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

• **FABBRICATO nel Comune di FORLI DEL SANNIO (IS), Foglio 27 Particella 25**

Il fabbricato, a valle di richieste di informazioni inoltrate all'Ufficio tecnico comunale di Forli del Sannio, risulta sprovvisto di concessione edilizia, essendo lo stesso fabbricato costruito nei primi anni del 1900 e quindi ante 1967.

Dall'analisi dello stato di fatto l'immobile risulta inagibile, pertanto si ritiene necessario eseguire un intervento di miglioramento sismico, con collaudo statico finale, al fine di poter acquisire l'agibilità.

QUESITO 7)

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerata la notevole entità superficiale complessiva degli immobili costituenti il compendio immobiliare, nonché la dislocazione degli stessi, è stata effettuata una valutazione generale in merito alle potenzialità edificatorie e non dei terreni e valutando con attenzione le norme tecniche di attuazione della Variante generale al PRG del Comune di Isernia; alla luce delle norme tecniche predette, al fine di valorizzare al meglio gli immobili pignorati con particolare attenzione all'ottimizzazione degli immobili ricadenti nella zona D/4, che comprende le parti del territorio comunale destinate agli insediamenti di tipo agroindustriale, e quindi di notevole interesse ai fini di un razionale sviluppo economico della zona e con possibili benefici a livello occupazionale.

Azione preliminare alla formazione dei lotti di vendita è consistita nell'accertamento presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale nonché presso l'ufficio sismica della Regione Molise, al fine di incrociare i risultati perseguiti, dell'eventuale asservimento dei terreni contenuti nel compendio pignorato per rilascio di concessioni edilizie che dovessero pregiudicarne la potenzialità edificatoria e incidere di conseguenza su una oggettiva valutazione economica degli stessi terreni.

E' stato rilevato quanto segue:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Il terreno di cui alla **P.Ila 817** è stato asservito per la Concessione Edilizia N. 116/669 rilasciata in data 31/05/1976 relativa alla costruzione di stalle per suini e vasche per liquami su P.Ila 574;
- Il terreno di cui alla **P.Ila 817** è stato asservito per la Concessione Edilizia N.23604/3609 del 29/05/1992 relativa alla costruzione di un capannone su P.Ila 574;
- Il terreno di cui alla **P.Ila 718** è stato asservito per la Concessione Edilizia N. 8578/789 del 20/01/1994 relativa alla costruzione di un fabbricato sulla ex P.Ila 105, da cui la P.Ila 718 deriva per frazionamento;
- Il terreno di cui alla **P.Ila 161** è stato asservito per la Concessione Edilizia N. 23606/3611 del 29/05/1992 relativa alla costruzione di un fabbricato sull'attuale P.Ila 647;
- Il terreno di cui alla **P.Ila 164** è stato asservito per la Concessione Edilizia N. 23606/3611 del 29/05/1992 relativa alla costruzione di un fabbricato sull'attuale P.Ila 647;

Per quanto riguarda i fabbricati individuati alle P.Ile 543, 890, 545, essi risultano intimamente collegati e raggruppabili in unico aggregato edilizio, al fine di ottimizzare la loro potenzialità produttiva nel rispetto dello strumento urbanistico vigente; per quanto attiene i terreni dislocati a confine con i predetti fabbricati e valutando la loro conformazione e dislocazione rispetto agli accessi degli stessi, si ritiene opportuno annoverarli nello stesso lotto di vendita dei fabbricati a loro prospicienti. Infatti, appare oggettivamente riscontrabile come i terreni di cui alle P.Ile 595, 657, 619, essendo parzialmente occupati da strade e piazzali bitumati, risultino delle pertinenze per i fabbricati di cui alle P.Ile 543, 890, 545 ai quali consentono l'accesso.

Alla luce delle risultanze acquisite e delle valutazioni eseguite al fine di ottimizzare la funzionalità degli immobili in base alla loro conformazione, dislocazione, e zonizzazione in base al PRG vigente, si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 165, qualità QUERCETO, superficie are 10 centiare 60**

LOTTO 2



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 164, qualità QUERCETO, superficie are 04 centiare 90
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 161, Porz. AA, qualità PASCOLO ARB, superficie are 09 centiare 00, Porz. AB, qualità seminativo, superficie are 00 centiare 80

LOTTO 3

- **FABBRICATO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 541, qualità FABB RURALE, superficie are 02 centiare 30
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 593, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 80
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 591, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 592, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 602, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 10
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 618, qualità ULIVETO, superficie are 00 centiare 47

LOTTO 4

- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 250, qualità SEMINATIVO, superficie are 62 centiare 70
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 251, qualità ULIVETO, superficie are 12 centiare 30

LOTTO 5

- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 719, Porz. AA, qualità ULIVETO, superficie are 48 centiare 30, Porz. AB, qualità PASCOLO ARB, superficie are 20 centiare 00
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 718, qualità ULIVETO, superficie are 01 centiare 70
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 108, Porz. AA, qualità SEMINATIVO, superficie are 03 centiare 00, Porz. AB, qualità pascolo, superficie are 00 centiare 30



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 109, qualità PASCOLO ARB, superficie are 30 centiare 90

LOTTO 6

- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 817, qualità QUERCETO, superficie are 73 centiare 61

LOTTO 7

- **FABBRICATO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 543, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 159, totale escluse aree scoperte mq 159
- **FABBRICATO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 131, totale escluse aree scoperte mq 131
- **FABBRICATO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 287, superficie catastale totale mq 358
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 657, qualità ORTO IRRIG, superficie are 02 centiare 22
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 595, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 46
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 619, qualità SEMINATIVO, superficie are 08 centiare 61
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 621, qualità SEMINATIVO, superficie are 02 centiare 25
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 608, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 16
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 607, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 26
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 603, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 03
- **TERRENO** nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 599, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

centiare 21

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 620**, qualità SEMINATIVO, superficie are 01 centiare 22

QUESITO 8)

VERIFICA QUOTA DI PIGNORAMENTO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente Procedura di esecuzione risultano pignorati ciascuno per l'intera quota; difatti da quanto accertato analizzando la documentazione agli atti e quella acquisita nel corso delle [redacted] li immobili risultano di proprietà dei debitori esecutati [redacted] [redacted] con le quote indicate nella documentazione stessa ed esplicitate nella risposta al quesito 1) della presente relazione.

QUESITO 9)

ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In occasione dei sopralluoghi effettuati nel corso delle operazioni peritali è stato possibile verificare che:

- Il fabbricato sito in **Forlì del Sannio (IS)** di cui al **Foglio 27 Particella 25** risultava libero e in stato di abbandono;
- Il fabbricato sito in **Isernia (IS)** di cui al **Foglio 48 Particella 543** risultava libero e utilizzato saltuariamente dall [redacted] erante nel settore della suinicoltura e della produzione di carni insaccate;
- Il fabbricato sito in **Isernia (IS)** di cui al **Foglio 48 Particella 890 (ex P.IIa 544)** risultava libero e utilizzato saltuariamente dall [redacted];
- Il fabbricato sito in **Isernia (IS)** di cui al **Foglio 48 Particella 541** risultava utilizzato dalla [redacted] [redacted] in quanto dotato di attrezzature e impiegate per la produzione e conservazione di carni insaccate;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Il fabbricato sito in **Isernia (IS)** di cui al **Foglio 48 Particella 545** risultava utilizzato dall [redacted] [redacted] in quanto dotato di attrezzature e impianti atti alla macellazione dei suini.

E' stata effettuata, per gli immobili pignorati, richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia circa la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati.

Sono stati estratti i seguenti contratti (vedi Allegati)

- **Contratto di comodato** ad uso gratuito del 30 aprile 2018 , registrato al n° 248 Serie 3 del 03 maggio [redacted]

Particella 890 del comune di Isernia.

- **Contratto di comodato** del 02 settembre 1996, registrato al n° 748 Serie 3 del 04 settembre 1996, tra il [redacted] in qualità di proprietario concedente, e [redacted] in qualità di parte comodataria, nato [redacted] Il contratto risulta essere a tempo indeterminato ed è relativo ai terreni agricoli individuati catastalmente nel comune di Isernia al Foglio 48 Particelle: 108, 109, 161, 162, 167, 168, 170, 250, 251, 342.
- **Contratto di comodato** del 14 febbraio 2011, registrato al n° 329 Serie 3 del 16 febbraio 2011, tra [redacted] [redacted] lità di parte comodataria, nato [redacted] Legale rappresentante della Societ [redacted] Il contratto risulta essere a tempo indeterminato ed è relativo ai terreni agricoli individuati catastalmente nel comune di Isernia al Foglio 48 Particelle: 250, 251.
- **Contratto di comodato** del 12 gennaio 2011, registrato al n° 132 Serie 3 del 19 gennaio 2011, tra i [redacted]



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

rappresentante della Società [REDACTED] Il contratto risulta essere a tempo indeterminato ed è relativo agli immobili individuati catastalmente nel comune di Isernia:

Fabbricati - Foglio 48 Particelle 543, 544;

Terreni – Foglio 48 Particelle 621

Nel complesso tutti i contratti rilevati, essendo di comodato d'uso, risultano non opponibili alla Procedura esecutiva (rif. art. 2923 c.c.; rif. Tribunale Torino Sez.IIIOrd. 07-05-2007; rif. Cassazione Sez.I 30-07-2009 n.17735; rif. Cassazione 11424/1992). Inoltre, per quanto riguarda i contratti di comodato stipulati tra la parte concedente e l [REDACTED] levando che la medesima Società risulta cessata dal 28/12/2012 essi si intendono naturalmente risolti.

QUESITO 10)

Non riguardante il Procedimento esecutivo de quo.

QUESITO 11)

ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

Le risultanze del presente capitolo derivano da accertamenti condotti presso gli uffici tecnici comunali, dall'analisi della documentazione ipocatastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, dei certificati di destinazione urbanistica e di tutti gli altri documenti acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

1) FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 543

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

2) **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

3) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 108**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

4) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 109

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

5) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 161



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

6) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 164**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

7) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 165

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

8) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 817**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

9) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 250**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

10) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 251

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

11) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 591



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

12) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 592

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

13) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 593

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

14) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 595

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

15) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 599**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

16) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 602

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

17) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 603

CTU



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

18) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 607

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

19) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 608

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

20) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 618

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

21) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 619

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

22) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 620

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

23) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 621

CTU



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

24) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 657

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

25) **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 718**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

26) TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 719

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

27) FABBRICATO nel Comune di FORLI DEL SANNIO (IS), Foglio 27 Particella 25

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";

28) FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 541



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;
- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

29) FABBRICATO in Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890

- **Non esistono** diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- **Esistono** formalità ipotecarie;
- **Non esistono** vincoli storico – artistici;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **Non esistono** vincoli di inalienabilità e di indivisibilità;
- **Non esistono** diritti di superficie o servitù pubbliche;
- **Non esistono** servitù pubbliche;
- **Non esistono** usi civici;
- **Esistono** vincoli paesaggistici. Tutto il territorio comunale è tutelato per legge ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/04;
- **Esistono** vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923;
- **Non esistono** vincoli circa la pianificazione geologica di competenza dell'Autorità di Bacino in quanto la particella in esame non ricade in aree a "rischio idraulico" e "rischio frana";
Inoltre, in base a quanto acquisito presso l'Ufficio tecnico comunale:
- La particella in esame ricade all'interno della perimetrazione dell'Area S.I.C. denominata IT 7212130 "Bosco La Difesa – Colle La Lucina – La Romana";
- La particella in esame, in virtù della Legge 21 novembre 2000 n.353 (Legge Quadro in materia di incendi boschivi) e della Banca Dati del S.I.M.- Sistema Informativo della Montagna, non risulta percorsa dal fuoco.

QUESITO 12)

DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI

Il compendio pignorato risulta molto variegato essendo costituito da fabbricati situati in aree classificate agro-industriali in base al PRG comunale , da terreni con potenzialità edificatorie in area agro-industriale, da terreni dislocati in aree agro-industriali ma che non risultano più edificabili in quanto sono stati asserviti a precedenti concessioni edilizie. Il quadro sintetico appena esposto ha condotto l'estimatore a prendere in considerazione diversi criteri di stima per poter giungere ad una valutazione economica oggettivamente riconosciuta.

- Per la stima di aree che ricadono in zona "D/4 agro-industriale" al fine di ottimizzare la valutazione economica delle stesse si ritiene applicabile il criterio del valore di trasformazione, secondo la seguente espressione:

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Va = Valore di mercato dell'area;

Rt = Valore di mercato dei beni prodotti;

Kp = Costi da sostenere per la trasformazione;

1/qn = Coefficiente di anticipazione per attualizzazione benefici e costi.

Si precisa che la superficie edificabile ottenibile da una determinata area dovrà essere ponderata in base alla geometria del terreno, allo sviluppo altimetrico e alle distanze imposte ai fini edificatori dal regolamento edilizio comunale, e pertanto dovrà essere valutata caso per caso.

Compatibilmente a quanto dettato dalle norme di attuazione del PRG comunale di Isernia, sulle aree classificate "D/4 agro-industriali" sono ammesse:

- attività agroindustriali e agroalimentari operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli;
 - uffici al servizio delle attività agroalimentari e agroindustriali;
 - mostre e negozi a servizio delle attività agroalimentari e agroindustriali.
- Per la valutazione dei terreni che non hanno potenzialità edificatorie, si ritiene idoneo applicare il criterio di stima diretta sintetica comparativa, basandosi sul valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalla Banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Isernia è possibile ottenere il valore agricolo medio in funzione dell'utilizzazione del terreno oggetto di stima; i dati più recenti relativi ai valori agricoli desumibili dall' Agenzia delle Entrate sono relativi all'annualità 2014.

- Per la valutazione dei fabbricati, che risultano essere tutti dislocati in area agroindustriale, si ritiene idoneo applicare il criterio di stima *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, basato sul raffronto tra il bene in questione e beni simili, secondo la seguente espressione:

$$Vm = Vmedio \times S \times K$$

Vm = Valore medio di mercato del bene oggetto di stima;

Vmedio = Valore unitario medio di mercato;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

S = Superficie commerciale del bene oggetto di stima;

K = Prodotto dei coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e produttive del bene.

Per quanto attiene la ricerca del valore unitario medio di mercato di immobili analoghi a quelli oggetto di stima occorre precisare quanto segue.

Gli immobili da valutare sono situati in un area produttiva, dei quali alcuni consistono in fabbricati idonei ad essere destinati a civile abitazione, ma convertibili in strutture agrituristiche e ricettive in base alle autorizzazioni tutt'ora valide e rilasciate dal Comune di Isernia, e altri consistono in fabbricati produttivi attualmente connessi alla lavorazione e trasformazione di carne derivante da allevamento di suini.

Pertanto, lo scopo della valutazione economica si prefigge l'obiettivo di attribuire a ciascun immobile un valore unitario medio di mercato attingendo da mercati immobiliari relativi sia a immobili per civile abitazione sia a immobili inseriti in contesti produttivi e nel settore terziario della zona di Isernia; tutto ciò in quanto non è presente un mercato di riferimento relativo a immobili delle medesime caratteristiche di quelli oggetto di stima, i quali possono offrire molteplici utilizzazioni sia nell'ambito residenziale sia nel settore dei servizi e di quello produttivo.

LOTTO 1

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 165, superficie are 10 centiare 60**

Il terreno ricade integralmente in area "D/4 zone per attività agroindustriali" secondo quanto stabilito dal PRG del Comune di Isernia. Si applica il criterio di stima del valore di trasformazione.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.60 mq/mq

In base ai parametri urbanistici dell'area si ottiene una superficie edificabile pari a mq 636,00; considerando l'altezza massima realizzabile nonché le distanze dalle strade e dai confini, i cui valori sono dettati dal



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Regolamento edilizio comunale, è stimabile una superficie totale edificabile pari a mq 500,00 per usi connessi alle attività agroindustriali e agroalimentari. Essendo il terreno adiacente la strada provinciale Colle Marini Colle Cioffi Saliotto, è proponibile la realizzazione di fabbricati ad uso negozi, mostre o uffici.

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$

Valore di Kp

$$Kp = C1 + O1 + O2 + Cv$$

C1: Costo di costruzione medio per tipologia di edificio. Dall'analisi dei costi di costruzione medi per le diverse tipologie di fabbricati, considerando la destinazione terziaria del fabbricato edificabile, si stima un valore pari a €/mq 700,00;

O1: Contributi di concessione di cui agli artt. 5 e 6 Legge 28/01/1977, n.10, approvati con Delibera Giunta comunale n.233 del 24/02/1995 e aggiornati con Del.ni di G/C nn. 52 e 53 del 09/03/2004: €/mq 25,87;

O2: Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da norme tecniche di attuazione del PRG comunale, comprensivo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Si stima per il costo in oggetto un valore pari a €/mq 20,00;

Cv: Costi relativi alle spese tecniche per la realizzazione, per l'esecuzione e per il collaudo delle opere. Analizzando valori medi di mercato per le prestazioni in oggetto si stima un importo di € 30.000,00 in c.t.

Utilizzando i valori presi in considerazione si ottiene

$$Kp = € 402.935,00 = € 403.000,00 \text{ in c.t.}$$

Valore di Rt

Analizzando valori di mercato per fabbricati del settore terziario in area posta a nord del comune di Isernia, in quanto in quella oggetto di intervento mancano parametri di riferimento per la stessa tipologia di fabbricati, attingendo informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO X) per fabbricati nel settore terziario e considerando la localizzazione dell'intervento è plausibile una stima del valore di mercato del bene finale pari a €/mq 900,00.

CTU

Dott. Ing. Carmine De Felice



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Rt = € 450.000,00

Valore di 1/qn

Il tasso di attualizzazione si considera pari all'unità in considerazione del fatto che in media la durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata è inferiore all'anno solare per i fabbricati ad uso produttivo.

$1/qn = 1$

VALORE DI MERCATO: € 450.000,00 - € 403.000,00 = € 47.000,00

LOTTO 2

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 164, superficie are 04 centiare 90**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 490,00

VALORE DI MERCATO: mq 490,00 x €/mq 0,6567 = € 321,78 = € 350,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 161, superficie are 09 centiare 80**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 980,00

VALORE DI MERCATO: mq 980,00 x €/mq 0,6567 = € 643,57 = € 650,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

LOTTO 3

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 particella 541, identificato al catasto Terreni, qualità FABB RURALE, superficie are 02 centiare 30**

Il fabbricato, che ricade interamente in area agroindustriale del PRG comunale, è attualmente utilizzato dalla [REDACTED] a lavorazione delle carni suine.

Per la valutazione del fabbricato in oggetto si applica il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito, basato sul raffronto tra l'immobile stesso e immobili simili:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times S \times K$$

V_{medio}: Valore medio di mercato

Per quanto riguarda il valore medio di mercato, considerando che per il bene oggetto di stima non si rileva un mercato immobiliare nell'ambito comunale avente ad oggetto immobili simili, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle zone produttive nei confinanti comuni di Carpinone e Pettoranello del Molise, per la tipologia costruttiva *Capannoni tipici*. Dall'analisi dei valori disponibili e considerando la tipologia costruttiva del fabbricato oggetto di stima, che ben si distingue da un tipico capannone industriale, anche se avente caratteristica produttiva, si assume come valore medio di mercato $V_{\text{medio}} = \text{€}/\text{mq } 680,00$.

S: Superficie commerciale



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato è stato necessario eseguire rilievo dello stesso elaborando idonee planimetrie

Calcolo della superficie commerciale – Fabbricato Fg 48 P.IIa 541			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Coeff. Ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>
Vani accessori diretti	286,87	1,00	286,87
Sottotetti	154,59	0,35	54,11
Area esterna Livello Sottotetto	102,92	0,10 (fino a 25mq)	2,50
		0,02 (eccedenza)	1,56
Totale superficie commerciale			345,04

K: Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p$$

K_{pe}: caratteristiche posizionali estrinseche, considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano = 0,95 ;

K_{pi}: caratteristiche posizionali intrinseche, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento = 1,10 ;

K_i: caratteristiche intrinseche, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione = 0,90 ;

K_p: caratteristiche produttive, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale = 1,20 ;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 0,95 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,20 = 1,13$$

VALORE DI MERCATO : €/mq 680,00 x mq 345,04 x 1,13 = € 265.128,74 = € 265.000,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale : € 8.650,00

Decurtazioni per spese di demolizione porzione abusiva e ripristino area : € 4.000,00

VALORE FINALE : € 252.000,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 593, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 80**

Il terreno in oggetto risulta essere pertinenziale al fabbricato di cui alla P.la 541, essendo dislocato sulla testata posta ad Est e sul lato a Nord; su tale terreno insiste anche una parte del fabbricato predetto, ragion per cui si dovrà procedere ad una decurtazione di superficie corrispondente all'ampliamento del fabbricato presente, al fine di ottenere una corretta valutazione economica dell'area in oggetto.

A valle del ragionamento appena esposto, la superficie reale della Particella 593 risulta pari a mq 93,00, essendo la superficie dell'ampliamento anzidetto pari a mq 87,00.

Vista la pertinenzialità dell'area oggetto di valutazione al fabbricato ad essa adiacente, e considerando che l'area è in buona parte bitumata a mo' di piazzale, è plausibile considerare per la stessa area un valore medio di mercato pari al 10% di quello del fabbricato ad esso connesso; pertanto si stima un valore medio di mercato per l'area pari a €/mq 68,00.

Il valore medio di mercato assunto è giustificabile oltretutto dal fatto che il terreno in oggetto è situato in area agroindustriale e quindi con un rilevante indice di fabbricabilità (0,60mq/mq).

VALORE DI MERCATO: €/mq 68,00 x mq 87,00 = € 5.916,00 = € 5.900,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione catastale : € 650,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

VALORE FINALE : € 5.300,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 592, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40**

Per determinare il valore del terreno in oggetto, posto in adiacenza al fabbricato di cui alla P.IIa 541, si considera applicabile il criterio del valore di trasformazione.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.60 mq/mq

Applicando il parametro urbanistico insito dell'area agroindustriale si ottiene una superficie edificabile pari a mq 24,00.

Come valore di mercato del bene prodotto si assume quello stimato per il fabbricato a cui l'area è confinante, ipotizzando una tipologia di costruzione simile, pertanto $Rt = \text{€/mq } 680,00$.

Come costo di costruzione è lecito assumere un valore pari a $\text{€/mq } 400,00$, considerando la semplicità della struttura realizzabile sulla porzione di terreno a disposizione. Per quanto attiene i contributi di costruzione e i costi per gli oneri di urbanizzazione si assumono i valori imposti dal Regolamento Edilizio comunale, già utilizzati in precedenza. Pertanto:

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$

con:

$$Rt = \text{€/mq } 680,00 \times \text{mq } 24,00 = \text{€ } 16.320,00$$

$$Kp = \text{€ } 12.200,88 = \text{€ } 12.200,00 \text{ in c.t.}$$

$$1/qn = 1$$

VALORE DI MERCATO: € 16.320,00 - € 12.200,00 = € 4.120,00 = € 4.100,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Decurtazioni per spese di demolizione abuso edilizio e ripristino area : € 2.500,00

VALORE FINALE: € 1.600,00

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 591**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 40

Per il terreno di cui alla P.Ila 591 si assume lo stesso criterio di stima adottato per la confinante P.Ila 592, ottenendo, con i medesimi parametri urbanistici, valori di mercato e costi:

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$

con:

$$Rt = \text{€/mq } 680,00 \times \text{mq } 24,00 = \text{€ } 16.320,00$$

$$Kp = \text{€ } 12.200,88 = \text{€ } 12.200,00 \text{ in c.t.}$$

$$1/qn = 1$$

VALORE DI MERCATO: € 16.320,00 - € 12.200,00 = € 4.120,00 = € 4.100,00 in c.t.

Decurtazioni per spese di demolizione abuso edilizio e ripristino area : € 2.500,00

VALORE FINALE: € 1.600,00

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 602**, qualità ORTO IRRIG, superficie are 01 centiare 10

Per il terreno in oggetto si adotta il criterio di stima sintetica diretta comparativa basandosi sul valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Dalla Banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Isernia è possibile reperire il valore agricolo medio in funzione dell'utilizzazione del terreno oggetto di stima; i dati più recenti relativi ai valori agricoli desumibili dall' Agenzia delle Entrate sono relativi all'annualità 2014.

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 110,00

VALORE DI MERCATO: mq 110,00 x €/mq 0,6567 = € 72,24 = € 100,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 618, qualità ULIVETO, superficie are 00 centiare 47**

Per il terreno in oggetto si adotta il criterio di stima sintetica diretta comparativa basandosi sul valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Dalla Banca dati dei valori agricoli medi della provincia di Isernia è possibile reperire il valore agricolo medio in funzione dell'utilizzazione del terreno oggetto di stima; i dati più recenti relativi ai valori agricoli desumibili dall' Agenzia delle Entrate sono relativi all'annualità 2014.

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 47,00

VALORE DI MERCATO: mq 47,00 x €/mq 0,6567 = € 30,86 = € 30,00 in c.t.

LOTTO 4

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 250, superficie are 62 centiare 70**

Il terreno ricade integralmente in area "D/4 zone per attività agroindustriali" secondo quanto stabilito dal PRG del Comune di Isernia. Si applica il criterio di stima del valore di trasformazione.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.60 mq/mq

In base ai parametri urbanistici dell'area si ottiene una superficie edificabile pari a mq 3762,00; considerando il leggero declivio del terreno nonché la sua dislocazione nel contesto ambientale circostante, l'area si presta ad essere sfruttata per la realizzazione di opifici o capannoni da destinare al settore agroindustriale e/o agroalimentare, con strutture portanti miste in cemento armato e acciaio.

Nella stima del valore di trasformazione dell'area si è tenuto in considerazione tale destinazione d'uso per quanto attiene la tipologia di fabbricato realizzabile.

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$

Valore di Kp

$$Kp = C1 + O1 + O2 + Cv$$

C1: Costo di costruzione medio per tipologia di edificio. Dall'analisi dei costi di costruzione medi per le diverse tipologie di fabbricati, considerando la tipologia proposta per il fabbricato edificabile, si stima un valore pari a €/mq 550,00;

O1: Contributi di concessione di cui agli artt. 5 e 6 Legge 28/01/1977, n.10, approvati con Delibera Giunta comunale n.233 del 24/02/1995 e aggiornati con Del.ni di G/C nn. 52 e 53 del 09/03/2004: €/mq 25,87;

O2: Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da norme tecniche di attuazione del PRG comunale, comprensivo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Si stima per il costo in oggetto un valore pari a €/mq 20,00;

Cv: Costi relativi alle spese tecniche per la realizzazione, per l'esecuzione e per il collaudo delle opere.

Analizzando valori medi di mercato per le prestazioni in oggetto si stima un importo di € 50.000,00 in c.t.

Utilizzando i valori presi in considerazione si ottiene

$$Kp = € 2.291.662,94 = € 2.292.000,00 \text{ in c.t.}$$

Valore di Rt

Analizzando valori di mercato per fabbricati nel settore industriale in comune di Pettoranello (IS) posto a nord del comune di Isernia, in quanto in quella oggetto di intervento mancano parametri di riferimento per la



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

stessa tipologia di fabbricati, attingendo informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (ALLEGATO X) è plausibile una stima del valore di mercato del bene finale pari a €/mq 650,00.

$$Rt = € 2.445.300,00 = € 2.445.000,00 \text{ in c.t}$$

Valore di 1/qn

Il tasso di attualizzazione si considera pari all'unità in considerazione del fatto che in media la durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata è inferiore all'anno solare per i fabbricati ad uso produttivo.

$$1/qn = 1$$

VALORE DI MERCATO: € 2.445.000,00 - € 2.292.000,00 = € 153.000,00

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 251**, superficie are 12 centiare 30

Il terreno ricade integralmente in area "D/4 zone per attività agroindustriali" secondo quanto stabilito dal PRG del Comune di Isernia. Si applica il criterio di stima del valore di trasformazione.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.60 mq/mq

Essendo attiguo al terreno di cui alla P.IIa 250, si applicano i medesimi ragionamenti e valori unitari utilizzati per giungere al valore di mercato finale del predetto terreno, ipotizzando per il terreno in oggetto la medesima utilizzazione, e provvedendo a rimodulare le spese tecniche a ribasso, quantificabili in € 15.000,00.

La superficie edificabile realizzabile in base ai parametri urbanistici del PRG risulta pari a mq 738,00; i limiti imposti dal rispetto dei confini riducono la superficie effettivamente realizzabile a circa mq 400,00.

$$Va = (Rt - Kp) \times 1/qn$$

con:

$$Rt = €/mq 650,00 \times mq 400,00 = € 260.000,00$$



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

$K_p = € 253.348,00 = € 253.000,00$ in c.t.

$1/q_n = 1$

VALORE DI MERCATO: € 260.000,00 – € 253.000,00 = € 7.000,00

LOTTO 5

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 719, superficie are 68 centiare 30**

Dall'analisi del certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto, al fine di ottimizzare la valutazione economica dello stesso si ritiene necessario quantificare separatamente le superfici edificabili ottenibili in funzione delle diverse aree del PRG comunale; nello specifico il terreno presenta una superficie così ripartita:

- mq 36 in zona "C/4 completamento delle frazioni";
- mq 493 in zona "D/4 agro-industriale";
- mq 6.301 in zona "E/5 agricola di coronamento dei centri rurali".

In riferimento alla porzione di terreno ricadente in zona "D/4" si ottiene una superficie edificabile pari a mq 295,00. L'area si presta ad essere sfruttata per la localizzazione di opifici e capannoni per il settore agroindustriale e/o agroalimentare, pertanto si considerano valori unitari relativi a tale tipologia costruttiva.

Si considera la seguente espressione:

$$V_a = (R_t - K_p) \times 1/q_n$$

Valore di K_p

$$K_p = C_1 + O_1 + O_2 + C_v$$

C1: Costo di costruzione medio per tipologia di edificio. Dall'analisi dei costi di costruzione medi per le diverse tipologie di fabbricati, considerando la tipologia proposta per il fabbricato edificabile, si stima un valore pari a €/mq 550,00;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

O1: Contributi di concessione di cui agli artt. 5 e 6 Legge 28/01/1977, n.10, approvati con Delibera Giunta comunale n.233 del 24/02/1995 e aggiornati con Del.ni di G/C nn. 52 e 53 del 09/03/2004: €/mq 25,87;

O2: Costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria come da norme tecniche di attuazione del PRG comunale, comprensivo degli oneri di urbanizzazione secondaria. Si stima per il costo in oggetto un valore pari a €/mq 20,00;

Cv: Costi relativi alle spese tecniche per la realizzazione, per l'esecuzione e per il collaudo delle opere.

Analizzando valori medi di mercato per le prestazioni in oggetto si stima un importo di € 7.000,00 in c.t.

$$Kp = € 182.781,65 = € 183.000,00 \text{ in c.t.}$$

Valore di Rt

Analizzando valori di mercato per fabbricati nel settore industriale in comune di Pettoranello (IS) posto a nord del comune di Isernia , in quanto in quella oggetto di intervento mancano parametri di riferimento per la stessa tipologia di fabbricati, attingendo informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi Allegati) è plausibile una stima del valore di mercato del bene finale pari a €/mq 650,00.

$$Rt = € 191.750,00 = € 192.000,00 \text{ in c.t}$$

Valore di 1/qn

Il tasso di attualizzazione si considera pari all'unità in considerazione del fatto che in media la durata dell'operazione di trasformazione da area edificabile ad area edificata è inferiore all'anno solare per i fabbricati ad uso produttivo.

$$1/qn = 1$$

$\text{VALORE parziale} = € 192.000,00 - € 183.000,00 = € 9.000,00$



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

In riferimento alla porzione di terreno ricadente nelle aree "C/4" ed "E/5" del PRG comunale, si utilizza il criterio di stima sintetica diretta comparativa basandosi su valori agricoli medi pubblicati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isernia:

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 6337,00

VALORE parziale = mq 6.337,00 x €/mq 0,6567 = € 4.161,51 = € 4.162,00 in c.t.

Si ottiene per il terreno di cui alla P.Ila 719 la seguente valutazione:

VALORE DI MERCATO: € 9.000,00 + € 4.162,00 = € 13.162,00= € 13.200,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 718, superficie are 01 centiare 70**

Considerata la limitata superficie del terreno, nonché la sua localizzazione e i parametri urbanistici in base alle norme attuative del PRG, viene utilizzato il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi su valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isernia:

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 170,00

VALORE DI MERCATO: mq 170,00 x €/mq 0,6567 = € 111,64 = € 100,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 108, superficie are 03 centiare 30**



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Considerata la limitata superficie del terreno, nonché la sua localizzazione e i parametri urbanistici in base alle norme attuative del PRG, viene utilizzato il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi su valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isernia:

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 330,00

VALORE DI MERCATO: mq 330,00 x €/mq 0,6567 = € 216,71 = € 200,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 109**, superficie are 30 centiare 90

Considerata la localizzazione del terreno, nonché la sua giacitura caratterizzata da una declività medio alta e i parametri urbanistici imposti dalle norme attuative del PRG, viene utilizzato il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi su valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isernia:

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 3090,00

VALORE DI MERCATO: mq 3.090,00 x €/mq 0,6567 = € 2.029,20 = € 2.000,00 in c.t.

LOTTO 6

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 817**, superficie are 73 centiare 61

Per la determinazione del valore del terreno viene utilizzato il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi su valori agricoli medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il comune di Isernia:



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura rilevata Querceto: Valore agricolo €/Ha 6567,00
- Superficie: mq 7361,00

VALORE DI MERCATO: mq 7361,00 x €/mq 0,6567 = € 4.833,97 = € 4.800,00 in c.t.

LOTTO 7

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 543, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 159, totale escluse aree scoperte mq 159**

Per la valutazione del fabbricato in oggetto si applica il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito, basato sul raffronto tra l'immobile stesso e immobili simili:

$$Vm = Vmedio \times S \times K$$

Vmedio: Valore medio di mercato

Per quanto riguarda il valore medio di mercato sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente ai fabbricati adibiti a civile abitazione nella zona *Fragnete*, corrispondente a quella in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione.

Dall'analisi dei valori di mercato disponibili e considerando la tipologia costruttiva del fabbricato oggetto di stima si assume come valore medio di mercato $Vmedio = \text{€/mq } 835,00$, corrispondente alla media tra il valore minimo (€ 670,00) ed il valore massimo (€ 1.000,00) riportato dalla Banca dati dell'Osservatorio.

S: Superficie commerciale



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Calcolo della superficie commerciale – Fabbricato Fg 48 P.IIa 543			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Coeff. Ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>
Vani accessori diretti P.T.	104,39	1,00	104,39
Vani accessori diretti P.1	67,89	1,00	67,89
Corte	30,00	0,10 (fino a 25mq) 0,02 (eccedenza)	2,50 0,10
Totale superficie commerciale			174,88

K: Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp$$

Kpe: caratteristiche posizionali estrinseche, considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano
= 0,90 ;

Kpi: caratteristiche posizionali intrinseche, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento
= 1,10 ;

Ki: caratteristiche intrinseche, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione = 0,85 ;

Kp: caratteristiche produttive, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale = 1,15 ;

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 0,90 \times 1,10 \times 0,85 \times 1,15 = 0,97$$

VALORE DI MERCATO : €/mq 835,00 x mq 174,88 x 0,97 = € 141.644,06 = € 142.000,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione urbanistica, edilizia, catastale : € 5.650,00

Decurtazioni per ultimazione opere impiantistiche e di finitura : € 20.000,00

VALORE FINALE : € 116.000,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 890, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 131, totale escluse aree scoperte mq 131**

Per la valutazione del fabbricato in oggetto si applica il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito, basato sul raffronto tra l'immobile stesso e immobili simili:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times S \times K$$

V_{medio}: Valore medio di mercato

Per quanto riguarda il valore medio di mercato sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativamente ai fabbricati adibiti a civile abitazione nella zona *Fragnete*, corrispondente a quella in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione.

Dall'analisi dei valori di mercato disponibili e considerando la tipologia costruttiva del fabbricato oggetto di stima si assume come valore medio di mercato $V_{\text{medio}} = \text{€}/\text{mq}$ 835,00, corrispondente alla media tra il valore minimo (€ 670,00) ed il valore massimo (€ 1.000,00) riportato dalla Banca dati dell'Osservatorio.

S: Superficie commerciale

Calcolo della superficie commerciale – Fabbricato Fg 48 P.IIa 890			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Coeff. Ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>
Vani accessori diretti P.T.	66,07	1,00	66,07
Vani accessori diretti P.1	66,07	1,00	66,07
Totale superficie commerciale			132,14

K: Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p$$



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Kpe: *caratteristiche posizionali estrinseche*, considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano
= 0,90 ;

Kpi: *caratteristiche posizionali intrinseche*, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento
= 1,10 ;

Ki: *caratteristiche intrinseche*, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione = 0,90 ;

Kp: *caratteristiche produttive*, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale = 1,15 ;

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 0,90 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,15 = 1,02$$

VALORE DI MERCATO : €/mq 835,00 x mq 132,14 x 1,02 = € 112.543,64 = € 113.000,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione urbanistica, edilizia: € 5.000,00

Decurtazioni per ripristino impiantistico e finiture : € 10.000,00

VALORE FINALE : € 98.000,00

- **FABBRICATO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 545, Contrada Breccelle SNC, piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza mq 287, superficie catastale totale mq 358**

Il fabbricato, che ricade interamente in area agroindustriale del PRG comunale, è attualmente utilizzato dalla [REDACTED] e mattatoio per suini.

Per la valutazione del fabbricato in oggetto si applica il criterio di stima comparativo diretto ponderato per punti di merito, basato sul raffronto tra l'immobile stesso e immobili simili:

$$Vm = Vmedio \times S \times K$$

Vmedio: Valore medio di mercato



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Per quanto riguarda il valore medio di mercato, considerando che per il bene oggetto di stima non si rileva un mercato immobiliare nell'ambito comunale avente ad oggetto immobili simili, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativamente alle zone produttive nei confinanti comuni di Carpinone e Pettoranello del Molise, per la tipologia costruttiva *Capannoni tipici*. Dall'analisi dei valori disponibili e considerando la tipologia costruttiva del fabbricato oggetto di stima, che ben si distingue da un tipico capannone industriale, anche se avente caratteristica produttiva, si assume come valore medio di mercato $V_{medio} = \text{€}/\text{mq} 680,00$.

S: Superficie commerciale

Calcolo della superficie commerciale – Fabbricato Fg 48 P.IIa 545			
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie lorda [mq]</i>	<i>Coeff. Ponderazione</i>	<i>Superficie commerciale [mq]</i>
Vani accessori diretti	185,13	1,00	185,13
Sottotetto	170,27	0,35	59,59
Totale superficie commerciale			244,72

K: Prodotto dei coefficienti delle caratteristiche

$$K = K_{pe} \times K_{pi} \times K_i \times K_p$$

K_{pe} : *caratteristiche posizionali estrinseche*, considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano
= 0,95 ;

K_{pi} : *caratteristiche posizionali intrinseche*, tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento
= 1,15 ;

K_i : *caratteristiche intrinseche*, si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla sua data di costruzione e del suo stato di conservazione = 0,95 ;



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Kp: *caratteristiche produttive*, considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale = 1,20 ;

$$K = Kpe \times Kpi \times Ki \times Kp = 0,95 \times 1,15 \times 0,95 \times 1,20 = 1,25$$

VALORE DI MERCATO : €/mq 680,00 x mq 244,72 x 1,25 = € 208.012,00 = € 208.000,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione urbanistica: € 6.500,00

VALORE FINALE : € 202.000,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 657, qualità ORTO IRRIG, superficie are 02 centiare 22**

Il terreno in oggetto risulta essere pertinenziale al fabbricato di cui alla P.Ila 545, essendo dislocato sulla testata posta ad Est e sul lato a Sud; su tale terreno risulta presente un piazzale bitumato che recinge il predetto fabbricato, e risulta delimitato da muro in c.a. e relativa recinzione in acciaio. Inoltre sulla particella oggetto di valutazione risulta eseguito un vano tecnico interrato a servizio del mattatoio esistente, consistente in un vano in c.a. al cui interno risulta presente serbatoio in acciaio inox per la raccolta del sangue dei suini macellati. La porzione di piazzale sul lato Sud del fabbricato è delimitato da muretto in c.a. con sottostante gabbionatura metallica e pietrame avente funzione di sostegno del terreno su cui sorgono i fabbricati ivi presenti.

Vista la pertinenzialità dell'area oggetto di valutazione al fabbricato ad essa adiacente, e considerando il livello di finitura del piazzale, è plausibile considerare per la stessa area un valore medio di mercato prossimo al 10% di quello del fabbricato ad esso connesso; pertanto si stima un valore medio di mercato per l'area pari a €/mq 85,00.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Il valore medio di mercato assunto è giustificabile oltretutto dal fatto che il terreno in oggetto è situato integralmente in area agroindustriale e quindi con un rilevante indice di fabbricabilità (0,60mq/mq) che può essere utilizzato per eventuali asservimenti ai fini dell'edificabilità:

VALORE DI MERCATO: €/mq 85,00 x mq 222,00 = € 18.870,00 = € 19.000,00 in c.t.

Per quanto riguarda i terreni di cui alle P.lle 619, 620, 621, 607, 608, 603, 599, considerata la presenza di una scarpata in blocchi di pietra a contenimento del terreno di riporto su cui sorgono i fabbricati di cui alle P.lle 543, 890, 545, pur essendo dislocati in area agroindustriale in base al PRG comunale, la loro potenzialità edificatoria viene sensibilmente ridotta. Le motivazioni appena esposte conducono a considerare i terreni in oggetto associati al medesimo lotto dei fabbricati al fine di ottimizzare la loro utilizzazione a servizio degli stessi, con la possibilità di sfruttare eventualmente le volumetrie derivanti dai parametri urbanistici assegnati dal PRG.

Per la valutazione economica dei terreni sopra elencati si ritiene idoneo pertanto applicare il criterio di stima diretta sintetica comparativa basandosi sul valore medio agricolo pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 619, qualità SEMINATIVO, superficie are 08 centiare 61**
 - Regione Agraria n° 4
 - Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
 - Superficie: mq 861,00

VALORE DI MERCATO: mq 861,00 x €/mq 1,5637 = € 1.346,35 = € 1.400,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 595, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 46**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 46,00

VALORE DI MERCATO: mq 46,00 x €/mq 1,5637 = € 71,93 = € 100,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 621, qualità SEMINATIVO, superficie are 02 centiare 25**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 225,00

VALORE DI MERCATO: mq 225,00 x €/mq 1,5637 = € 351,83 = € 400,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 608, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 16**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 16,00

VALORE DI MERCATO: mq 16,00 x €/mq 1,5637 = € 25,02 = € 50,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 607, qualità SEMINATIVO, superficie are 00 centiare 26**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 26,00

VALORE DI MERCATO: mq 26,00 x €/mq 1,5637 = € 40,66 = € 50,00 in c.t.

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 603, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 03**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 3,00

VALORE DI MERCATO: mq 3,00 x €/mq 1,5637 = € 4,69 = € 5,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione catastale : € 200,00

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 599, qualità ORTO IRRIG, superficie are 00 centiare 21**

- Regione Agraria n° 4
- Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
- Superficie: mq 21,00

VALORE DI MERCATO: mq 21,00 x €/mq 1,5637 = € 32,84 = € 30,00 in c.t.

Decurtazioni per spese regolarizzazione catastale : € 200,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

- **TERRENO nel Comune di ISERNIA, Foglio 48 Particella 620, qualità SEMINATIVO, superficie are 01 centiare 22**
 - Regione Agraria n° 4
 - Coltura Seminativo: Valore agricolo €/Ha 15.637,00
 - Superficie: mq 122,00

VALORE DI MERCATO: mq 122,00 x €/mq 1,5637 = € 190,77 = € 200,00 in c.t.



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

RAGGRUPATI PER LOTTI in c.t.

LOTTO 1

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 165

€ 47.000,00

LOTTO 2

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 164

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 161

€ 1.000,00

LOTTO 3

FABBRICATO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 541

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 593

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 591

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 592

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 602

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 618

€ 261.000,00

LOTTO 4

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 250

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 251

€ 160.000,00

LOTTO 5

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 719

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 718

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 108

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 109

€ 15.500,00

LOTTO 6

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 817

€ 4.800,00



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

LOTTO 7

FABBRICATO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 543

FABBRICATO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 890

FABBRICATO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 545

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 657

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 595

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 619

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 621

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 608

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 607

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 603

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 599

TERRENO nel Comune di ISERNIA - Foglio 48 Particella 620

€ 438.000,00

OSSERVAZIONI FINALI

Non è stato determinato il valore del fabbricato sito in Forlì del Sannio (IS) e identificato catastalmente al Foglio 27 P.IIa 25 del catasto fabbricati, in assenza di autorizzazione all'accesso al fabbricato richiesta dal CTU con istanza depositata telematicamente in data 02/07/2019 e riportata negli Allegati.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Sesto Campano (IS), lì 02/10/2019

IL Tecnico estimatore

Ing. Carmine De Felice



**TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ALLEGATI

- *Nota trascrizione pignoramento;*
- *Estratti di mappa con confini immobili pignorati;*
- *Certificazione notarile;*
- *Ispezioni ipotecarie;*
- *Certificati di destinazione urbanistica terreni in Isernia;*
- *Estratto Piano Fabbricazione di Forlì del Sannio (IS);*
- *Estratto di mappa Forlì del Sannio;*
- *Documentazione fotografica immobili;*
- *Istanze di richiesta documentazione e informazioni;*
- *Comunicazioni pervenute da uffici tecnici comunali;*
- *Elaborati grafici;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Concessioni edilizie;*
- *Autorizzazioni SUAP e varie;*
- *Contratti di comodato;*
- *Tabelle OMI;*
- *Istanze CTU.*